



Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-923

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/ 1489-4 /2025.
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester
Előkészítő: dr. Könczöl Gábor jegyző

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2025. november 11-i rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Kialakítandó 1489/9 hrsz-ú ingatlan értékesítésre való meghirdetése

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete költségvetési egyensúlyának megteremtése érdekében építési telkek értékesítését hirdette meg ebben az évben 3 alkalommal, és eddig egy telek értékesítésére került sor.

Az építési telkek újabb meghirdetése ezen napirendet tárgyaló Képviselő-testületi ülés napirendje.

Az építési telkek értékesítési lehetőségein kívül vizsgáljuk egyéb ingatlanok hasznosításának lehetőségét is. Az elmúlt hónapokban több alkalommal érdeklődés mutatkozott a településközpontban elsősorban kereskedelmi, szolgáltató funkciójú fejlesztési területre, a Képviselő-testület is tárgyalta ilyen jellegű fejlesztési elképzelésről.

A költségvetés egyensúlyának biztosítása érdekében javaslatot teszek az előterjesztés **I. melléklete** szerinti pályázati felhívás szerint a Balatonfűzfő 1492/3 és 1493/4 hrsz-ú ingatlanokból telekalakítással kialakítani tervezett 1489/9 hrsz-ú ingatlan értékesítésére (a továbbiakban: Ingatlan)

Az Ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslése az előterjesztés II. mellékletét képezi. Ez alapján az értékesítésre kijelölt ingatlan minimális vételára a forgalmi értékbecslésben megállapított nettó 232 513 386,-Ft + 27% áfa (62 778 614,-Ft), azaz bruttó 295.292.000,-Ft, azaz bruttó kettőszázkilencvenötmillió- kettőszázkilencvenkettőezer forint.

Az értékesítésre az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelet (ÖR) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az ÖR 3. melléklete szerint az 1492/3 és 1493/4 hrsz-ú ingatlanok az önkormányzat forgalomképes vagyonát képezik.

„3. melléklet a 10/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelethez

III. Az önkormányzat üzleti (forgalomképes) vagyonába tartozó vagyonelemek					
69.	1492/3	Beépítetlen terület	8175 Balatonfűzfő belterület	FORGALOMKÉPES	4 731
70.	1493/4	Beépítetlen terület	8175 Balatonfűzfő belterület	FORGALOMKÉPES	3766

”

Az 1492/3 és 1493/4 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi településrendezési tervi szabályozása, jellemzői, tulajdoni lapjai, a fényképek, és a telekalakítási változási vázrajz a pályázati felhívás mellékletét képezik.

A pályázati felhívás mellékletét képezi a településrendezési terv Ingatlan hasznosíthatóságát és értékét is növelő módosítási javaslata: eszerint az 1492/3 és 1493/4 hrsz-ú ingatlanok megoszthatóvá válnak (a kialakítható legkisebb telekméret 1 hektárról 4000 m²-re csökken):

- a) A kialakítandó 1489/9 hrsz-ú Ingatlan beépítési lehetőségét növeli, ha arról törlésre kerül a vasúti szabályozás vonala, de az építménymagasság 12,5 méterről 7,5 méterre csökkenése a településképhez jobban igazodó fejlesztés lehetőségét teremti meg. Az Ingatlan a továbbiakban is forgalomképes marad.
- b) A kialakításra kerülő 1489/7 hrsz-ú ingatlant is a továbbiakban forgalomképes ingatlanként javaslom meghatározni, melynek hasznosítási lehetőségét és értékét ugyancsak növeli a tervezett módosítás, tekintettel arra, hogy:
 - területébe beolvad a 1489/2 hrsz-ú ingatlan is,
 - továbbá az ingatlant terhelő beépítési korlátozás (védőtávolság) területe csökken.Ez az ingatlan jelenleg nem kerül értékesítés céljából meghirdetésre.
- c) Kialakításra kerül az 1489/8 hrsz-ú helyi közút a szabályozási tervnek megfelelően, mellyel kapcsolatosan a Képviselő-testület már határozott is arról, hogy azt a kialakítást követően forgalomképtelen vagyonelemek közé kell sorolni (188/2025. (09.18.) képviselő-testületi határozat).

Az Ingatlan övezeti besorolása egyebekben nem változik, az Vt településközpont terület marad, mely elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont területen elhelyezhető főépület – a lakó rendeltetésen kívül: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport – rendeltetési egységű lehet.

Az Ingatlan közmű bekötésekkel nem rendelkezik. Ezek megépítésének költsége, és rendelkezésre állásának műszaki kockázta az ajánlattevő felelősége. Az önkormányzat azonban a közművek vonatkozásban a víziközmű vonatkozásban 12 m³/nap ivóvíz kapacitásra igénybejelentést tett a szolgáltató DRV Zrt. részére, melyet meg is kapott. Erről a pályázókat a pályázati felhívás keretében tájékoztatjuk (pályázati felhívás 2. melléklete). A DRV Zrt-vel egyeztetünk arról, hogy a tájékoztatóban foglalt feltételekkel engedélyezze, hogy az önkormányzat vevője is megkaphassa a lehetőséget a vízigényre. A szolgáltató erre vonatkozó nyilatkozata ezen előterjesztés aláírásakor még nem érkezett meg részünkre.

Az Ingatlan kialakítása érdekében a hatályos településrendezési tervet módosítani kell, majd az Ingatlant az ingatlan-nyilvántartáson átvezetve ki is kell alakítani. Erre tekintettel a nyilvános versenytárgyalás keretében történő eredményes értékesítés esetén adásvételi előszerződés (a továbbiakban: adásvételi előszerződés) kötésére kerül sor. Az adásvételi előszerződés a pályázati felhívás 10. mellékletét képezi, azt az önkormányzat ügyvédje készítette. Ebben erre tekintettel rögzítésre kerülnek az alábbiak:

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelet módosítását (a továbbiakban: ÖR) a jelen adásvételi előszerződés 2. sz. melléklete szerinti szabályozási koncepció szerint – az Ingatlan értékét és hasznosíthatóságát növelő módon - megindítja, és erről szándéka szerint önkormányzati rendeletet alkot, mely a telepítési tanulmányterv benyújtását követően legkésőbb 14 hónapon belül hatályba is lép (a továbbiakban ÖR módosítása).

Az ÖR módosítását a pályázat kiírója azt követően indítja meg, hogy az adásvételi előszerződés megkötését követő legkésőbb 60 napon belül a vevő a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§-a, és 7. melléklete szerinti tartalommal telepítési tanulmánytervet készít és azt benyújtja az eladó részére, mely telepítési tanulmánytervvel kapcsolatosan az eladó legkésőbb 60 napon belül nyilatkozik arról, hogy azt jóvá hagyja.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladót az ÖR módosítására vonatkozó kötelezettség nem terheli abban az esetben, ha vevő a telepítési tanulmánytervet nem nyújtja be az eladó részére, vagy azt az eladó nem hagyja jóvá, vagy valamelyik véleményezésbe kötelezően bevonandó hatóság, szervezet, illetve az állami főépítész véleménye alapján a tervezett rendeletmódosítás nem támogatható. Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy ezekben az esetekben jelen adásvételi előszerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

Eladó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy az ÖR módosítását követően az Ingatlant 90 napon belül az adásvételi előszerződés e pontjában hivatkozott változási vázrajznak megfelelően az ingatlan-nyilvántartásban is átvezetve telekalakítással kialakítja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladót a telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésnek kötelezettsége nem terheli abban az esetben, ha a telekalakításhoz az azt engedélyező hatóság nem járul hozzá. Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy ebben az esetben jelen adásvételi előszerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi előszerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén egymással elszámolnak akként, hogy mindkét fél viseli az addig keletkezett saját költségeit, továbbá a 3.1. pont szerint megfizetett előleget eladó kamatmentesen visszafizeti vevő részére."

Az Ingatlan értékesítése esetén az Önkormányzatra kettő olyan kötelezettség is hárulna, melyek megvalósítását a Vevő részére javaslok áthárítani:

1) Balatonfüzfő Város Önkormányzata a Balaton Fejlesztési Tanács által a 2021. évben meghirdetett, a „Településfejlesztési beruházások támogatása” című pályázati felhívás keretében a „Klímaparát közterületi fejlesztés Balatonfüzfőn” című, P-TF-31/2021 regisztrációs számú pályázati projektjét részben a jelen adásvételi előszerződés tárgyát képező Ingatlanon valósította meg. Az Ingatlanon megvalósult munkarészeket és eszközöket (projektelemeket) a pályázati felhívás tartalmazza.

A támogató szervezettel egyeztetést folytattunk arról, hogy a fenntartási idő alatt (mely 2027. október 31-ig tart) a projekt részleges átköltöztetése másik ingatlan(ok)ra a támogatás visszafizetési kötelezettségét nem eredményezi, erre vonatkozóan a **III. mellékletben** adtak részünkre tájékoztatást.

Ezzel kapcsolatosan az adásvételi előszerződés az alábbiakat tartalmazza:

„Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a végleges adásvételi szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.) pontban hivatkozott projektelemeket legkésőbb az adásvételi szerződés megkötését követő 4 hónapon belül az eladó kizárólagos tulajdonát képező Balatonfüzfő 1032/3 hrsz.-ú (kivett közpark), az 1032/4 hrsz.-ú (kivett beépítetlen terület), az 1032/5 hrsz.-ú (kivett közpark) és az 1035/1 hrsz.-ú (kivett beépítetlen terület) ingatlanokra saját költségviselésével, és beruházásával áttelepíti, és azokat az eladó részére átadja”.

2) A telekalakítási vázrajz szerint kialakítani tervezett 1489/8 hrsz.-ú helyi közút területén a helyi közutat ténylegesen ki is kell alakítani, ennek érdekében a csapadékvíz elvezetés

megoldása, és közvilágítás telepítése is szükséges. Javaslom, hogy az pályázati felhívás 12. melléklete műszaki tartalomnak megfelelően a helyi közút, és az ahhoz szükséges közvilágítás építésének (terveztetésnek, engedélyeztetésének, és kivitelezésnek) kötelezettségét a vevő részére áthárítani a pályázati felhívásnak megfelelően.

Ezzel kapcsolatosan az adásvételi előszerződés az alábbiakat tartalmazza:

„Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötéséig beszerzi az eladó hozzájáruló nyilatkozatát a részére benyújtott, és a közútkezelői és közmű egyeztetéssel rendelkező tanulmánytervre, mely jóváhagyással egyidejűleg eladó hozzájárulását adja az útépítés megvalósításához az alábbiak szerint a tulajdonát képező ingatlanon (az útépítéssel kapcsolatos minimum követelményeket jelen adásvételi előszerződés 1. sz. melléklete szerinti dokumentáció tartalmazza).

A vevő legkésőbb az Ingatlanon megvalósított építési beruházás eredményeképpen felépült építmény használatba vételére vonatkozó hatósági engedély vagy tudomásulvétel kiadásáig köteles a jóváhagyott tanulmánytervnek megfelelő helyi közutat (közvilágítással, csapadékvíz elvezetéssel) saját költségviselésével, az önkormányzat meghatalmazásával építési engedélyezési eljárásra tervezetni, arra építési engedélyt beszerezni, azt kivitelezni, arra forgalomba helyezési eljárást lefolytatni, és a végleges forgalomba helyezési engedély kiadását követően a helyi közút létesítésével megvalósult beruházást térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába adni. Amennyiben a térítésmentes tulajdonba adás az eladó részére áfa fizetési kötelezettséget eredményez, az erre vonatkozó áfa összegét a vevő megfizeti az eladó részére”.

Az ÖR 12. § (1) bekezdésnek a) pontja szerint csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet értékesíteni törvényben meghatározott forgalmi értékhatárt meghaladó ingatlant. Az értékesítésre kijelölt mindegyik ingatlan értéke meghaladja a törvényben meghatározott értéket, mely Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5.§ (2) bekezdésének b) pontja szerint 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A nyilvános versenyeztetésre irányuló pályázati eljárás szabályai az ÖR 13.§-a szerint:

„(2) A nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontot megelőzően legalább 15 nappal az önkormányzat honlapján közzé kell tenni és ki kell függeszteni az önkormányzat hirdetőtábláján.

(3) A nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati felhívást

a) hasznosítás és értékesítés esetén törvényben meghatározott értékhatár felett megyei napilapban

b) értékesítés esetén 75,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett országos jelentőségű lapban is meg kell jelentetni.

(4) A nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati eljárásban azon természetes személyek vagy átlátható szervezetek vehetnek részt, akiknek:

a) nincs az önkormányzat felé adó- és egyéb (pl. bérleti díj, közterület-használati díj) tartozásuk, és az erről szóló igazolásukat a versenytárgyalás megkezdésekor bemutatják, igazolják, valamint

b) ha a versenytárgyalási felhívásban ez feltételként szerepelt, a versenytárgyalási biztosítékot legkésőbb a versenytárgyalás megkezdéséig a felhívásban megjelölt módon megfizetik, és ezt a versenytárgyalás megkezdésekor igazolják.

(5) A versenytárgyalási felhívásnak tartalmaznia kell:

a) a versenytárgyalás tárgyának pontos megjelölését,

b) a versenytárgyalás helyét és idejét,

c) az esetleges versenytárgyalási dokumentáció beszerzésének feltételeit,

d) tájékoztatást arról, hogy csak az vehet részt a versenytárgyaláson, aki a (3) bekezdésben leírt

feltételeknek megfelel,

e) az ajánlat (versenytárgyaláson való részvételre jelentkezés) benyújtásának módjára vonatkozó szabályokat, így különösen azt, hogy azt írásban, hány példányban kell benyújtania,

f) az ajánlat benyújtásának helyét és idejét,

f) tájékoztatást a csatolandó mellékletekről, igazolásokról (így különösen arról, hogy az ajánlatadónak az önkormányzat felé adó- és egyéb – pl. bérleti díj, közterület-használati díj – tartozása nincs, illetve, ha a pályázatban versenytárgyalási biztosíték fizetését feltételül szabták, annak megfizetéséről szóló igazolást,

g) a versenyeztetés szempontjait, szabályait (a kizárólag a magasabb összegű ellenszolgáltatás szempontjának alkalmazása esetén a licitkűszöb mértékét)

h) a versenytárgyalás nyertesére vonatkozó ajánlati kötöttség határidejét,

i) tájékoztatást arról, hogy amennyiben csak egy érvényes ajánlat érkezik, úgy vagy az önkormányzat ez alapján hozza meg döntését, vagy dönt a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról.

(6) A versenytárgyalás lebonyolítását végző személyt a tulajdonosi jogkör gyakorlója jelöli ki. A versenytárgyalásról szóló felhívás a versenytárgyalás időpontjáig visszavonható, a visszavonást a meghirdetéssel azonos módon kell közzétenni.

(7) A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni, és annak másolatát a versenytárgyalás valamennyi résztvevőjének át kell adni”.

A fenti rendelkezések alapján az értékesítésre irányuló nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel javaslom lefolytatni:

a) az értékesítésre kijelölt ingatlan minimális vételára a forgalmi értékbecslésben megállapított nettó 232 513 386,-Ft + 27% áfa (62 778 614,-Ft), azaz bruttó 295.292.000,-Ft, azaz bruttó kettőszázkilencvenötmillió- kettőszázkilencvenkettőezer forint.

b) Az általános forgalmi adóról szóló törvény 86.§ (1) k. pontja alapján mentes a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek értékesítése. Eszerint az önkormányzatot a tárgyévi ingatlanértékesítés esetén áfa fizetési kötelezettség akkor terheli, ha az értékesíteni kívánt ingatlan építési teleknek minősül. A telekalakítás előtt az 1492/3 hrsz-ú ingatlan és az 1493/4 hrsz-ú ingatlan nem, de a kialakítandó Ingatlan, a kialakítással már építési teleknek fog minősülni, mert meg fog felelni a Magyar Építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16.§ 27. pontjában foglalt feltételeknek:

„27. építési telek: az a telek, amely,

a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és

d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik.”

Az értékesítés során tehát építési telek kerül értékesítésre, a vételarat tehát áfa terheli. Erre az értékbecslési szakvélemény áfa nyilatkozata is felhívja a figyelmet.

c) A pályázati felhívást az önkormányzat honlapján kell közzé tenni, ki kell függeszteni az önkormányzat hirdetőtábláján, meg kell jeleníteni azt Országos napilapban. *Javaslom a Magyar Nemzetben* hirdetést feladni.

d) A jelentkezőnek 30 000 000,-Ft, azaz harmincmillió forint ajánlattételi biztosítékot/bánatpénzt kelljen megfizetnie az önkormányzat részére a jelentkezés

határidejéig, melynek igazolását a jelentkezéséhez mellékelni kell.

Az ajánlattételi biztosíték visszajár abban az esetben, ha

- az önkormányzat a versenytárgyalásról szóló felhívás a versenytárgyalás időpontjáig visszavonja,
- csak egy érvényes ajánlat érkezik, és az önkormányzat a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról dönt,
- az ajánlatadó ajánlata nem az alábbi okból kifolyólag érvénytelen, vagy
- a versenytárgyalásra érvényesen jelentkező ajánlatadó a versenytárgyaláson részt vesz, de nem ő ajánlja a legmagasabb vételárat.

Amennyiben az ajánlattételi biztosíték visszajár, azt a Kiíró kamatmentesen utalja vissza a pályázó részére.

Amennyiben a Képviselő-testület döntést hoz arról, hogy a pályázati eljárás eredményes, és megnevezi a pályázat nyertes ajánlattevőjét, az erről szóló Képviselő-testületi határozat keltét követően:

- a pályázat nyertes ajánlattevője által megfizetett 30 000 000,-Ft ajánlattételi biztosíték a továbbiakban a pályázati felhívás 10. pontja szerinti adásvételi szerződés érvényes létrejöttéig a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:213.§ (2) bekezdése szerint bánatpénznek minősül,
- a pályázaton részt vevő nem nyertes ajánlattevő részére az általa megfizetett ajánlati biztosíték összege 8 napon belül kamatmentesen visszafizetésre kerül, amennyiben erre addig még nem került sor.

A pályázat nyertes ajánlattevője által megfizetett bánatpénz nem jár vissza részére, ha a pályázati felhívás 10. melléklete szerinti adásvételi előszerződést nem írja alá.

Az adásvételi előszerződés érvényes létrejöttével a vevő által korábban megfizetett 30 000 000,-Ft ajánlattételi biztosíték/bánatpénz összege az adásvétel vételár előlegének minősül az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg.

- e) Amennyiben a pályázati felhívásra legalább kettő érvényes ajánlat benyújtására sor kerül, úgy versenytárgyalást tart a Kiíró önkormányzat az alábbi feltételekkel:
- A versenytárgyaláson a licitküszöb mértéke bruttó 1 000 000,-Ft, azaz bruttó egymillió forint,
 - A versenytárgyalást a Kiíró önkormányzat részéről dr. Könczöl Gábor jegyző folytatja le,
 - A versenytárgyalás helye a Kiíró önkormányzat székhelye, idejéről az érvényes pályázatot benyújtók a pályázatukban megadott e-mail címen kerülnek értesítésre.
- f) A versenytárgyalás nyertese, aki a magasabb összegű vételárat ajánlja, a versenytárgyalás eredménye alapján a Kiíró önkormányzat Képviselő-testülete a versenytárgyalást soron követő ülésén ez alapján hozza meg döntését, döntéséről tájékoztatja a versenytárgyaláson részt vevő ajánlattevőket.
- g) Amennyiben a felhívásra egyetlen érvényes ajánlat érkezik, úgy az önkormányzat ez alapján hozza meg döntését, vagy dönt a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról.
- h) A versenytárgyalásra való jelentkezés időpontja az országos napilapban való megjelenést követő legalább 15 nap legyen.
- i) Az önkormányzat döntését a magasabb összegű ellenszolgáltatást (vételárat) ajánló javára a versenytárgyalást soron követő Képviselő-testületi ülésén hozza meg.
- j) Az adásvételi előszerződés, és végleges adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó feltétel, hogy azt a pályázati eljárást kiíró önkormányzat ügyvédje készíti el, jegyzi ellen, és jár el az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés érdekében.
- k) A kötetendő adásvételi előszerződésben a vételár megfizetésére az alábbi rendelkezés szerepeljen:

„Szerződő felek rögzítik, hogy vevő – az Ingatlan megvásárlására irányuló pályázat benyújtásával egyidejűleg – igazolta, hogy 2025..... napján ajánlattételi biztosíték címén megfizetett eladó részére 30.000.000,- Ft-ot, azaz harmincmillió forintot, mely összeg a vételárba előlegként beszámít.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő szerződéstől való elállása esetén eladó nem fizeti vissza részére az előleget, hanem a Ptk. 6:213. § (2) bekezdése alapján bánatpénz jogcímén megtartja.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennmaradó,- Ft, azaz forint utolsó vételár részletet a Magyar Állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét, ennek hiányában az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló, nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdésében foglalt 35 napos határidő eredménytelen leteltét követő legkésőbb 8 (nyolc) naptári napon belül átutalással megfizeti az eladó 12082001-00160532-00100002 számú bankszámlájára.”

Az előzőek alapján elkészült a pályázati felhívás tervezete (**I. melléklet**), mely alapján az alábbi határozati javaslatot teszem a Tisztelt Képviselő-testület felé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Sürgősségi ok: az előterjesztés rendkívüli ülésen történő tárgyalásának indoka, hogy az értékesítésre minél előbb sor kerülhessen.

Az előterjesztést tárgyalja: Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottság

Határozati javaslat:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025. (11.11.) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete költségvetési egyensúlyának megteremtése érdekében elhatározza Balatonfüzfő 1492/3 és 1493/4 hrsz-ú kizárólagos tulajdonát képező ingatlanjaiból telekalakítással kialakítandó 1489/9 hrsz-ú, 4929 m² területű, beépítetlen terület megjelölésű ingatlana értékesítését nyilvános versenytárgyalásra irányuló pályázati felhívás keretében, adásvételi előszerződés megkötése útján, minimálisan nettó 232 513 386,-Ft + 27% áfa (62 778 614,-Ft), azaz bruttó 295.292.000,-Ft, azaz bruttó kettőszázkilencvenötmillió- kettőszázkilencvenkettőezer forint vételáron.

A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert a nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati felhívást a határozat melléklete szerinti megjelentetésével, megbízza a jegyzőt a versenytárgyalás lefolytatásával.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester, dr. Könczöl Gábor jegyző
Határidő: a pályázati felhívás megjelentetésére: 2025. november 14.

A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Mellékletek:

I. melléklet: pályázati felhívás, melynek további mellékletei:

1. melléklet:/2025. (11.11.) képviselő-testületi határozat
 2. melléklet: az építési telek jellemzői
 3. melléklet: tulajdoni lapok
 4. melléklet: fényképek
 5. melléklet: szabályozási koncepció
 6. melléklet: telekalakítási vázrajz
 7. melléklet: átláthatósági nyilatkozat
 8. melléklet: nyilatkozat köztartozásmentességről
 9. melléklet: ajánlattevői nyilatkozat
 10. melléklet: adásvételi előszerződés
 11. melléklet: ajánlattevő által teljesítendő kötelezettség - áttelepítendő projektelemek
 12. melléklet: útépítéssel kapcsolatos minimumkövetelmények
- II. melléklet: ingatlanforgalmi értékbecslés
- III. melléklet: Balatoni Integrációs Közhasznú Nonprofit Kft tájékoztatása

Balatonfüzfő, 2025. november 5.


Szanyi Szilvia
polgármester





Balatonfüzfő Város Önkormányzata

Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-900

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

KRID azonosító: 155289379

Ügyirat szám: bal/ /2025.

Tárgy: Balatonfüzfő központi területén kialakítani tervezett 1489/9 hrsz-ú fejlesztési terület nyilvános versenytárgyalás keretében történő értékesítése

Ügyintéző: dr. Könczöl Gábor jegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

beépítésre szánt terület nyilvános versenytárgyalás keretében történő értékesítésére

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete/2025. (11.11.) képviselő-testületi határozatával **(1. melléklet)** döntést hozott arról, hogy a nyilvános versenytárgyalás keretében értékesítésre meghirdeti a Balatonfüzfő 1492/3 hrsz-ú, és 1493/4 hrsz-ú telkéből Boór Attila földmérő által 73/2025 munkaszámú, az ingatlanügyi hatóság által 8/1868/2025. számon záradékolt, 2025. október 18-án kelt változási vázrajz szerint 1489/9 helyrajzi számon kialakítani tervezett, 4929 m² területű, beépítetlen terület megjelölésű, kizárólagos tulajdonába kerülő, forgalomképes ingatlanát **(a továbbiakban: értékesítésre kijelölt ingatlan)**. A munkaközi változási vázrajz a pályázati felhívás **6. mellékletét** képezi.

Balatonfüzfő Város Önkormányzata (továbbiakban: Kiíró) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. (Mötv), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (továbbiakban Nvtv.) és a Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének az az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete (ÖR) alapján, és a/2025. (11.11.) képviselő-testületi határozatában foglaltak szerint nyílt pályázati eljárást (továbbiakban: eljárást) indít. A nyilvánosan közzétett felhíváshoz kapcsolódóan Kiíró a jelen részletes tájékoztatóban határozza meg a pályázati feltételeket.

1. Pályázati Felhívás Kiírójának megnevezése, székhelye:

BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

székhely: 8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1.

Államháztartási egyedi azonosító: 743792,

Adószám: 15734219-2-19,

képviseli: Szanyi Szilvia polgármester

Kapcsolattartásra kijelölt személy:

név: Szanyi Szilvia polgármester

telefon: 88/596-920

mobil: 20/322-0429

e-mail cím: polgarmester@balatonfuzfo.hu

2. A pályázat célja:

Adásvétel keretében, versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére olyan beépítésre szánt terület értékesítése, mely telekalakítással a későbbiekben alakul ki, és nyer olyan szabályozást, mely értékét és hasznosíthatóságát növeli.

3. Az értékesítésre kijelölt ingatlan meghatározása:

A) TELEKALAKÍTÁS (változás) ELŐTT:

a) Balatonfüzfő 1492/3 hrsz-ú ingatlan:

- megjelölése kivett, beépítetlen terület,
- területe: 4731 m²
- tulajdonosa: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
- tulajdoni hányada: 1/1
- ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett teher: szennyvízvezetési szolgalmi jog, melynek jogosultja a MAGYAR ÁLLAM, a tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlója a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.

b) a) Balatonfüzfő 1493/4 hrsz-ú ingatlan:

- megjelölése kivett, beépítetlen terület,
- területe: 3766 m²
- tulajdonosa: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
- tulajdoni hányada: 1/1

Az értékesítésre kijelölt ingatlan elhelyezkedését, településrendezési tervben szereplő övezeti elhelyezkedését, besorolását Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ÖR) tartalmazza (elektronikus elérhetőségei:

- <https://or.njt.hu/eli/734213/r/2017/18/2025-04-23>

vagy

- <https://balatonfuzfo.hu/?oldal=805&menu=1061>

Ezzel kapcsolatos adatokat, az ingatlanok közművesítettségére vonatkozó információkat a 2. melléklet tartalmazza.

Az Ingatlan közmű bekötésekkel nem rendelkezik. Ezek megépítésének költsége, és rendelkezésre állásának műszaki kockázta a pályázó felelősége. A Kiíró azonban a közművek vonatkozásban a víziközmű vonatkozásban 12 m³/nap ivóvíz kapacitásra igénybejelentést tett a szolgáltató DRV Zrt. részére, melyet meg is kapott. Erről a pályázókat a pályázati felhívás keretében tájékoztatjuk (pályázati felhívás 2. melléklete). A DRV Zrt-vel egyeztetünk arról, hogy a tájékoztatóban foglalt feltételekkel engedélyezze, hogy az önkormányzat vevője is megkaphassa a lehetőséget a vízigényre. **A szolgáltató erre vonatkozó nyilatkozata a 2. melléklet részét képezi!**

Az értékesítésre kijelölt ingatlan tulajdoni lapjai a pályázati felhívás 3. mellékletét képezi.

Az értékesítésre kijelölt ingatlanról készült képek a pályázati felhívás 4. mellékletét képezik.

Az értékesítésre kijelölt ingatlan telekalakítást megelőző ingatlanforgalmi értéke a TELEKALAKÍTÁS (változás) előtt nettó 101 397 638,-Ft + 27% áfa, azaz bruttó 128 775 000,- Ft (bruttó egy százhuszonnyolcmillió hétszázhetvenötezer forint)

Ezen előterjesztés készítésekor még nem kaptuk meg a Szolgáltató erre vonatkozó nyilatkozatát!

B) TELEKALAKÍTÁS (változás) UTÁN:

A pályázat kiírója vállalja, hogy:

- a) Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelet módosítását (a továbbiakban: ÖR) a pályázati felhívás 5. melléklete szerinti szabályozási koncepció szerint – az Ingatlan értékét és hasznosíthatóságát növelő módon – megindítja, és erről szándéka szerint önkormányzati rendeletet alkot, mely a telepítési tanulmányterv benyújtását követően legkésőbb 14 hónapon belül hatályba is lép (a továbbiakban ÖR módosítása).

Az ÖR módosítását a pályázat kiírója azt követően azt követően indítja meg, hogy a pályázati felhívás 10. mellékletét képező adásvételi előszerződésben rögzítetteknek megfelelően a vevő a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§-a, és 7. melléklete szerinti tartalommal telepítési tanulmánytervet készít és azt benyújtja a pályázat kiírója részére, mely telepítési tanulmánytervet az eladó jóvá is hagy.

A pályázat kiíróját az ÖR módosítási kötelezettsége nem terheli abban az esetben, ha vevő a telepítési tanulmánytervet nem nyújtja be az eladó részére, vagy azt az eladó nem hagyja jóvá, vagy valamelyik véleményezben kötelezően bevonandó hatóság, szervezet illetve az állami főépítész véleménye alapján a tervezett rendeletmódosítás nem támogatható. Ebben az esetben a pályázati felhívás 10. mellékletét képező adásvételi előszerződésben rögzítettek szerint a megkötött adásvételi előszerződést közös megegyezéssel felbontják a felek.

- b) Az ÖR módosítását követően az értékesítésre kijelölt ingatlant a pályázati felhívás 6. mellékletét képező változási vázrajznak megfelelően 90 napon belül az ingatlan-nyilvántartásban is átvezetve telekalakítással kialakítja.

A pályázat kiíróját a telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésnek kötelezettsége nem terheli abban az esetben, ha a telekalakításhoz az engedélyező hatóság nem járul hozzá. Ebben az esetben a pályázati felhívás 10. mellékletét képező adásvételi előszerződésben rögzítettek szerint a megkötött adásvételi előszerződést közös megegyezéssel felbontják a felek.

Az a) és b) pontok a felhívásban a továbbiakban: **FELTÉTEL**.

A pályázati kiírás keretében az értékesítésre kijelölt ingatlan minimális vételára nettó 232 513 386,-Ft + 27% áfa (62 778 614,-Ft), azaz bruttó 295.292.000,-Ft, azaz bruttó kettőszázkilencvenötmillió- kettőszázkilencvenkettőezer forint.

4. Pályázók köre:

Ajánlattevő cselekvőképes természetes személy, vagy olyan jogi személy, egyéb szervezet lehet, mely az Nvtv. rendelkezései alapján átlátható szervezetnek minősül, és erről az 7. melléklet szerint nyilatkozatot tesz, feltéve, ha

a) nincs az önkormányzat felé adó- és egyéb (pl. bérleti díj, közterület-használati díj) tartozása, és az erről szóló igazolást (mely a pályázati felhívás 8. melléklete) a pályázatával egyidejűleg benyújtja.

b) az alábbi ajánlattételi biztosítékot/bánatpénzt a pályázati felhívásban megjelölt módon megfizeti és a pályázatának benyújtásával egyidejűleg igazolja azt:

A pályázónak 30 000 000,-Ft, azaz harmincmillió forint ajánlattételi biztosítékot kell átutalással megfizetnie a Kiíró önkormányzat 12082001- 00160532 - 00100002 számú számlájára, és a

megfizetés igazolását a pályázatához mellékelnie.

Az ajánlattételi biztosíték visszajár abban az esetben, ha

- a) az önkormányzat a versenytárgyalásról szóló felhívás a versenytárgyalás időpontjáig visszavonja,
- b) csak egy érvényes ajánlat érkezik, és az önkormányzat a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról dönt,
- c) az ajánlatadó ajánlata nem a d) okból kifolyólag érvénytelen, vagy
- d) a versenytárgyalásra érvényesen jelentkező ajánlatadó a versenytárgyaláson részt vesz, de nem ő ajánlja a legmagasabb vételárat.

Amennyiben az ajánlattételi biztosíték visszajár, azt a Kiíró kamatmentesen utalja vissza a pályázó részére.

5. Ajánlattevő által teljesítendő kötelezettségek:

a) A Kiíró tájékoztatja az ajánlatadót arról, hogy az értékesítésre kijelölt ingatlanon Balatonfüzfő Város Önkormányzata a Balaton Fejlesztési Tanács által a 2021. évben meghirdetett, a „Településfejlesztési beruházások támogatása” című pályázati felhívás keretében megvalósította a „Klímaparát közterületi fejlesztés Balatonfüzfőn” című, P-TF-31/2021 regisztrációs számú pályázati projektjét.

A projekt egy része az értékesítésre kijelölt ingatlanon valósult meg. Az értékesítésre kijelölt ingatlanon megvalósult munkarészeket és eszközöket (a továbbiakban: projektelemeket) a felhívás **11. melléklete** tartalmazza:

A 8175 Balatonfüzfő, 1493/4 hrsz.-ú ingatlanon 11 db fa, 2 db tájékoztató, irányjelző tábla, 1 db napelemes töltőállomás 17,3 m²-es térköburkolattal, 6 db madárodú/rovarhotel, 66 méter hosszú, 2,5 méter széles, 165 m² területű murvás gyalogos ösvény, 1 db szelektív hulladékgyűjtő és mintegy 1000 m² területű vadvirágos rét/méhlegelő.

A 8175 Balatonfüzfő, 1492/3 hrsz.-ú ingatlanon 11 db fa, 1 db tájékoztató, irányjelző tábla, 6 db madárodú/rovarhotel, 63 méter hosszú, 2,5 méter széles, 157,5 m² területű murvás gyalogos ösvény, 1 db pad és mintegy 1000 m² területű vadvirágos rét/méhlegelő.

Összesen a 8175 Balatonfüzfő, 1493/4 és 1492/3 hrsz.-ú ingatlanokon 22 db fa, 3 db tájékoztató, irányjelző tábla, 1 db napelemes töltőállomás 17,3 m²-es térköburkolattal, 12 db madárodú/rovarhotel, 129 méter hosszú, 2,5 méter széles, 322,5 m² területű murvás gyalogos ösvény, 1 db szelektív hulladékgyűjtő, 1 db pad és 2000 m² területű vadvirágos rét/méhlegelő.

A pályázat nyertes ajánlattevőjének kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az érintett projektelemeket a Kiíró önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Balatonfüzfő 1032/3 hrsz.-ú (kivett közpark), az 1032/4 hrsz.-ú (kivett beépítetlen terület), az 1032/5 hrsz.-ú (kivett közpark) és az 1035/1 hrsz.-ú (kivett beépítetlen terület) ingatlanokra saját költségviselésével, és beruházásával áttelepíti, azt az önkormányzat részére átadja a pályázati felhívás 10. mellékletét képező adásvételi előszerződésben meghatározott módon.

b) A Kiíró tájékoztatja az ajánlatadót arról, hogy a 6. melléklet szerinti telekalakítási vázrajz szerint kialakítani tervezett 1489/8 hrsz.-ú helyi közút területén a pályázat nyertes ajánlattevőjének a helyi közutat ténylegesen ki is kell alakítani, ennek érdekében a csapadékvíz elvezetés megoldása, és közvilágítás telepítése is szükséges.

Az útépítéssel kapcsolatosan a pályázat nyertes ajánlattevője által teljesítendő minimumkövetelményeket a pályázati felhívás **12. melléklete** tartalmazza.

A pályázat nyertes ajánlattevője által teljesítendő útépítéssel kapcsolatos kötelezettségét a pályázati felhívás 10. mellékletét képező adásvételi előszerződés tartalmazza.

Ajánlatadó a pályázati felhívás 9. melléklete szerinti AJÁNLTATTÉTLI NYILATKOZAT aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Kiíró a pályázat nyertes

ajánlattevőjének minősíti, úgy a felhívás e pontjában foglalt kötelezettségeket teljesíti.

6. A pályázat bírálati szempontja, módszere:

Az ÖR 12. § (1) bekezdésnek a) pontja szerint versenyeztetési eljárás keretében, a legmagasabb vételárat megajánló, érvényes ajánlatot tevő pályázó lesz a pályázati eljárás nyertese.

A versenyeztetés feltételei:

Amennyiben a pályázati felhívásra legalább kettő érvényes ajánlat benyújtására sor kerül, úgy versenytárgyalást tart a Kiíró önkormányzat az alábbi feltételekkel:

- a) A versenytárgyaláson a licitküszöb mértéke bruttó 1 000 000,-Ft, azaz bruttó egymillió forint,
- b) A versenytárgyalást a Kiíró önkormányzat részéről dr. Könczöl Gábor jegyző folytatja le,
- c) A versenytárgyalás helye a Kiíró önkormányzat székhelye, idejéről az érvényes pályázatot benyújtók a pályázatukban megadott *e-mail címen* kerülnek értesítésre.

A versenytárgyalás nyertese, aki a magasabb összegű vételárat ajánlja, a versenytárgyalás eredménye alapján a Kiíró önkormányzat Képviselő-testülete a versenytárgyalást soron követő ülésén ez alapján hozza meg döntését, döntéséről tájékoztatja a versenytárgyaláson részt vevő ajánlattevőket.

Minden érvényes pályázatot benyújtó részt vesz a nyilvános versenytárgyaláson.

Az a pályázó, aki érvényes ajánlatot tesz az eljárás során, de a meghirdetett versenytárgyaláson nem vesz részt, ajánlata érvénytelen, az ajánlattételi biztosítékot elveszti, az nem jár vissza részére.

Amennyiben a pályázati felhívásra egyetlen érvényes ajánlat érkezik, úgy a Kiíró önkormányzat Képviselő-testülete a pályázati benyújtási határidejét soron követő ülésén ez alapján hozza meg döntését, vagy dönt a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításáról, melyről tájékoztatja az érvényes pályázatot benyújtót.

Bírálat során megállapításra kerül a pályázat érvényessége, illetve érvénytelensége. Érvényesnek tekinthető egy pályázat, amennyiben jelen pályázati felhívásban rögzített tartalmi és formai követelményeknek hiánytalanul megfelel, a pályázat határidőn belül érkezik meg, és -amennyire arra sor kerül- a meghirdetett versenytárgyaláson a pályázó részt vesz.

Amennyiben a Képviselő-testület döntést hoz arról, hogy a pályázati eljárás eredményes, és megnevezi a pályázat nyertes ajánlattevőjét, az erről szóló Képviselő-testületi határozat keltét követően:

- a pályázat nyertes ajánlattevője által megfizetett 30 000 000,-Ft ajánlattételi biztosíték a továbbiakban a pályázati felhívás 10. pontja szerinti adásvételi szerződés érvényes létrejöttéig a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:213.§ (2) bekezdése szerint bánatpénznek minősül,
- a pályázaton részt vevő nem nyertes ajánlattevő részére az általa megfizetett ajánlattételi biztosíték összege 8 napon belül kamatmentesen visszafizetésre kerül, amennyiben erre addig még nem került sor.

A pályázat nyertes ajánlattevője által megfizetett bánatpénz nem jár vissza részére, ha a pályázati felhívás 10. melléklete szerinti adásvételi előszerződést nem írja alá.

7. Ajánlatok benyújtásának helye, módja és ideje:

A pályázó nyilvános versenytárgyalásra való jelentkezése (e felhívásban: pályázat) benyújtásával kifejezett nyilatkozatot kell tennie arra vonatkozóan, hogy a pályázati feltételeket megismerte, az abban foglalt valamennyi feltétel teljesítését vállalja, a nyilvános versenytárgyaláson részt vesz. A pályázat során ezekről és a pályázat benyújtásáról a **9. melléklet** szerinti ajánlattételi nyilatkozatot kell kitölteni és benyújtani.

A pályázat benyújtása kizárólag ajánlott levélben Balatonfüzfő Város Önkormányzatánál lehetséges (*Balatonfüzfő Város Önkormányzata 8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1.*).

Pályázati dokumentációt 1 példányban borítékban szükséges benyújtani, amelyen fel kell tüntetni a Pályázó nevét, lakhelyét/székhelyét, és a borítékon fel kell tüntetni az alábbi szöveget: „Ajánlat Balatonfüzfő központi területén kialakítani tervezett 1489/9 hrsz-ú fejlesztési terület vételére”

Pályázati anyagot magyar nyelven, egységesen összefűzve, folyamatos sorszámozással (*egész számokkal*) és minden oldalon a Pályázó/ Pályázó képviselőjében eljáró személynek aláírásával kell ellátnia.

A pályázathoz mellékelni kell:

- d) a **8. melléklet** szerinti nyilatkozatot a köztartozásmenetességről,
- e) nem természetes személy esetében az **7. melléklet** szerinti átláthatósági nyilatkozatot,
- f) a 30 000 000,-Ft ajánlattételi biztosíték/bánatpénz megfizetésének igazolását,
- g) jogi személy esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonatát (bírószági nyilvántartásba bejegyzett adatairól szóló kivonatát),
- h) a **9. melléklet** szerinti ajánlattételi nyilatkozatot, melyben nyilatkozik a pályázó adatairól (a pályázati eljárás során értesítésre megjelölt e-mail címéről), adatkezelési hozzájárulásáról, és arról, hogy a pályázati kiírást megismerte, az abban foglaltak megismerve, és elfogadva nyújtotta be pályázatát, és a versenytárgyaláson részt vesz.
- i) külföldi ajánlattevőnek hiteles magyar fordításban is be kell nyújtania pályázatát annak mellékleteivel együtt. Ebben az esetben a magyar fordítás minősül a pályázatnak (ajánlatnak). Külföldi ajánlattevő köteles belföldi székhellyel (lakóhellyel) rendelkező kézbesítési megbízottat megnevezni pályázatában.

A pályázat a pályázati felhívás közzétételének napjától benyújtható.

Pályázat benyújtásának határideje: 2025 december 11.²

Beadási határidőn túl érkezett és Pályázati Felhívásban rögzített feltételektől eltérő pályázatokat, a Kiíró érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.

A pályázattal kapcsolatos minden költség, továbbá az ügyvédi költségek az ajánlattevőt terhelik, a pályázat kiírójára át nem háríthatók. A pályázat kiírója költségtérítésre nem kötelezhető.

8. Hiánypótlás:

Kiíró a pályázatok benyújtására nyitva alá határidőt követő 3 munkanapon belül tájékoztatja pályázókat, hogy pályázatuk megfelel-e a kiírásban foglaltaknak és érvényes-e, vagy ahhoz

² országos naptárban való megjelenéstől (tervezetten november 14.) számított minimum 15 nap, azonban ennél hosszabb benyújtási határidőt javaslok (így arra 27 nap állhat rendelkezésre)

hiánypótlás teljesítése szükséges, vagy arról, hogy az nem hiánypótolható okból érvénytelen.

Kiíró a pályázat benyújtását követő 3 napon belül egy alkalommal 5 napos határidővel hiánypótlást ír ki, amennyiben a pályázat hiánypótolható okból hiányosan került benyújtásra.

A hiánypótlási eljárás lebonyolítója a polgármester.

Amennyiben a pályázó a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem tesz eleget, pályázata érvénytelen.

Nem hiánypótolható okból érvénytelen a pályázat, ha:

- a) olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult a pályázaton részt venni;
- b) az ajánlatot a kiírásban meghatározott határidő eltelte után nyújtotta be.

Érvényes a pályázat, ha mind tartalmi, mind formai követelményeit tekintve megfelel az a pályázati kiírásban foglaltaknak (beleértve, ha hiánypótolható okból érvénytelen pályázat hiányosságát a pályázó a hiánypótlás keretében pótolta).

9. A pályázati eljárással kapcsolatosan a Kiíró önkormányzat egyéb nyilatkozatai:

Kiíró jogosult a pályázat indoklás nélküli visszavonására, érvénytelenné és eredménytelenné nyilvánítani. Ennek bekövetkeztekor pályázó kár és költségigénnyel nem élhet Kiíró felé, és amennyiben versenytárgyalási biztosíték befizetésre kerül, úgy abban az esetben azt haladéktalanul visszautalásra kerül.

Pályázat benyújtását követően a pályázati felhívásban tartalmi változtatás nem lehetséges.

A pályázati kiírásban nem szabályozott esetekben a Mőtv, Nvty, és az ÖR rendelkezései az irányadóak.

A kiíró fenntartja a jogot magának, hogy a pályázati felhívásban szereplő ingatlanok értékesítésére ezen pályázati felhívásban szereplő feltételekkel ingatlanközvetítői megbízás(oka)t is adjon.

10. Az ajánlati kötöttség ideje: 2026. február 16.

11. A nyertes pályázóval kötendő adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos rendelkezések:

A pályázat kiírója nyertes ajánlattevővel a felhívás 10. melléklete szerint köt adásvételi előszerződést. Az adásvételi előszerződésben szereplő feltételekkel kerül sor az adásvételi szerződés megkötésére. *A kötendő adásvételi előszerződésben került meghatározásra (ott szerepel) a felhívás 3/B) pontjában meghatározott FELTÉTEL meghíúsulása esetére vonatkozó rendelkezések. Az adásvételi előszerződés tartalmazza azt, hogy a vevő által korábban megfizetett 30 000 000,-Ft ajánlattételi biztosíték/bánatpénz összege az adásvétel vételár előlegének minősül az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg.*

Az adásvételi előszerződés tartalmazza a pályázati felhívás 5. pontja alapján a vevő által teljesítendő kötelezettségeket.

Ajánlatadó a pályázati felhívás 9. melléklete szerinti AJÁNLATTÉTLI NYILATKOZAT aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Kiíró a pályázat nyertes ajánlattevőjének minősíti, úgy a pályázati felhívás 10. pontja szerinti adásvételi előszerződést megköti Balatonfüzfő Város Önkormányzatával.

Amennyiben a nyertes Pályázóval az adásvételi előszerződés megkötése bármely oknál fogva meghíúsul, úgy Kiíró a második legjobb érvényes ajánlatot adó Pályázóval megkötheti az adásvételi előszerződést.

Az adásvételi előszerződés, és szerződés megkötésére vonatkozó feltétel, hogy azt a Kiíró

önkormányzat ügyvédje (dr. Mohos Ügyvédi Iroda 8200 Veszprém, Rózsa u. 22.) készíti el, jegyzi ellen, és jár el az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés érdekében. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő jogi (ügyvédi) költség, kiadás teljes egészében a pályázat nyertesét terheli.

12. Pályázati felhívás mellékletei³:

1. melléklet:/2025. (11.11.) képviselő-testületi határozat
2. melléklet: az építési telek jellemzői
3. melléklet: tulajdoni lapok
4. melléklet: fényképek
5. melléklet: szabályozási koncepció
6. melléklet: telekalakítási vázrajz
7. melléklet: átláthatósági nyilatkozat
8. melléklet: nyilatkozat köztartozásmentességről
9. melléklet: ajánlattevői nyilatkozat
10. melléklet: adásvételi előszerződés tervezete
11. melléklet: ajánlattevő által teljesítendő kötelezettség - áttelepítendő projektelemek
12. melléklet: útépítéssel kapcsolatos minimumkövetelmények

Balatonfüzfő, 2025. november 11.

Szanyi Szilvia
polgármester

A pályázatot az önkormányzat honlapján és hirdetőtábláján, és a Magyar Nemzet országos jelentőségű lapban is megjelentettem.

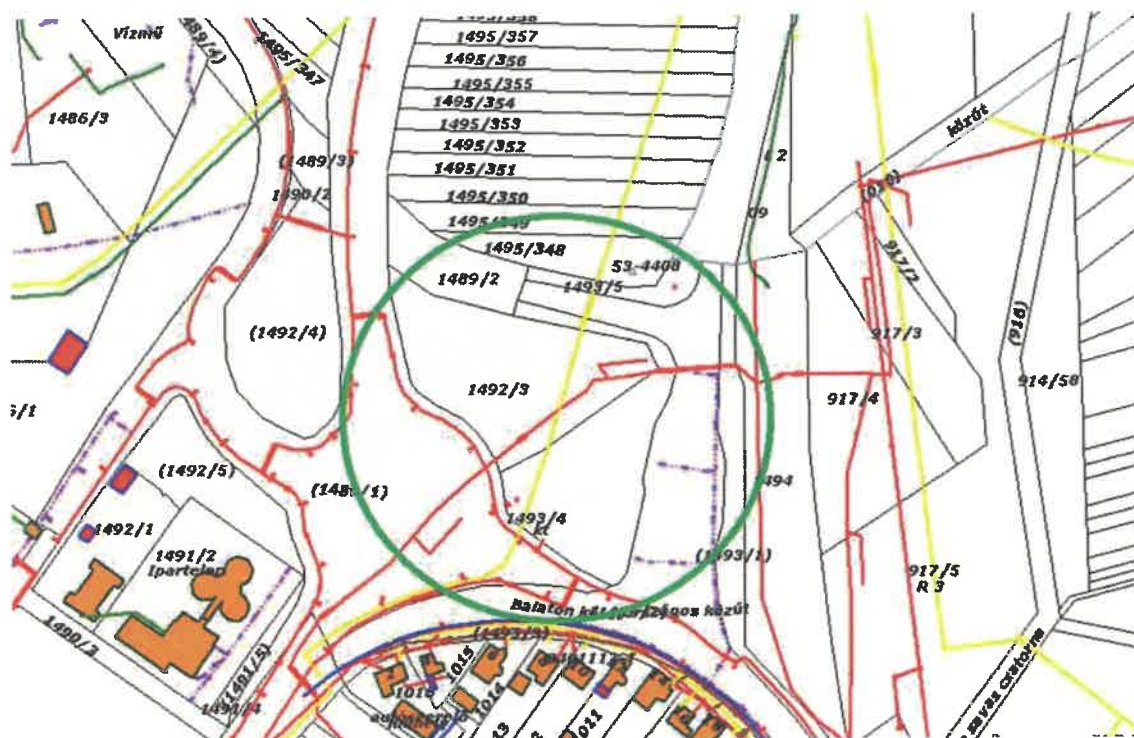
Balatonfüzfő, 2025. november 14.

Szanyi Szilvia
polgármester

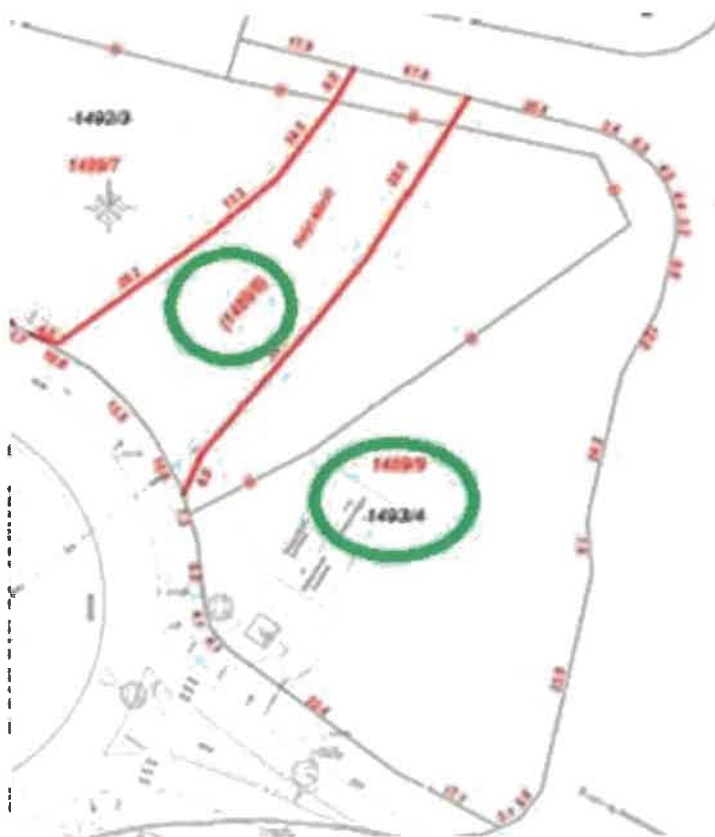
³ az aláhúzottakat, kitöltve a pályázathoz csatolni kell, az 5. mellékletet csak akkor, ha a pályázó nem természetes személy.

Kijelölt ingatlanok jellemzői

I. Kijelölt *Balatonfüzfő* 1493/4, valamint 1492/3 hrsz.-ú ingatlanok elhelyezkedése.



Az előzőekben felsorolt ingatlanok összevonásával és telekcsoport újraosztásával: fejlesztési területként a Balatonfüzfő 1489/9 hrsz.-ú ingatlan, az azt feltáró helyi közútként a Balatonfüzfő, 1489/8 hrsz.-ú ingatlan kerül kialakításra.



Közművek

- II.** A Balatonfűzfő, Balaton körúton az e-közmű rendszerből származó térkép kivágot tanúsága szerinti, a következő közművek találhatóak meg.



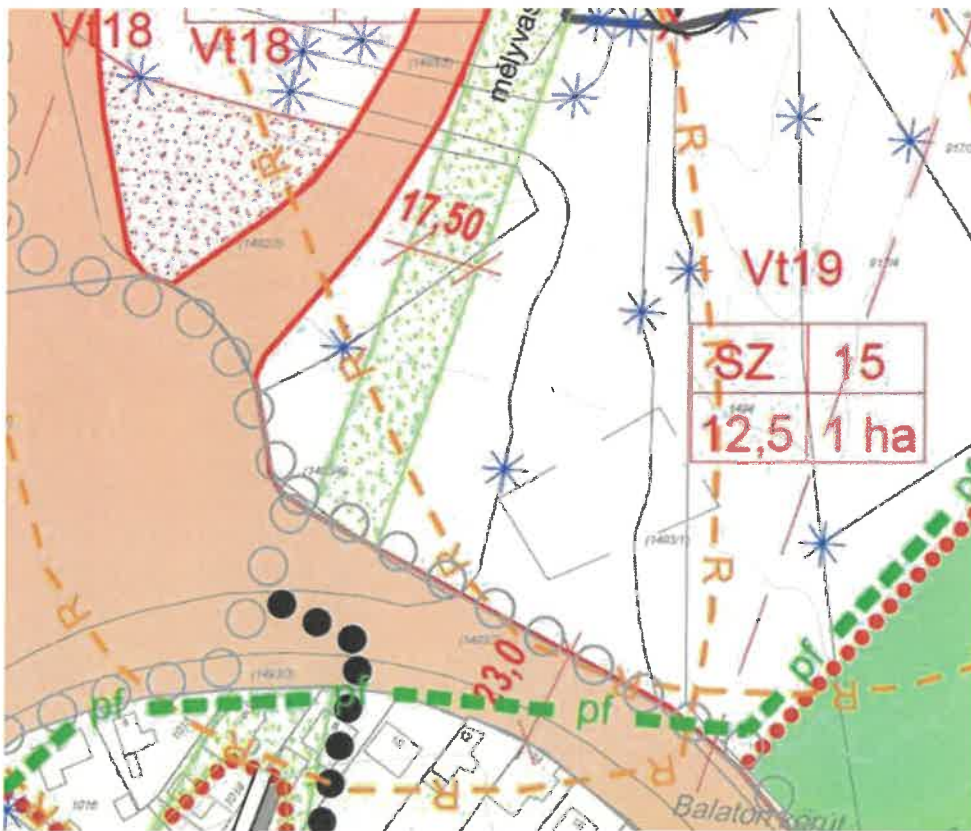
Az ingatlan fejlesztése és további hasznosíthatóságának érdekében Hivatalunk benyújtott a DRV. ZRT részér az elképzelt jövőbeni funkciónak megfelelő 12m³/nap víz és szennyvíz igényét, mellyel kapcsolatosan a Drv Zrt. külön nyilatkozott.

Az Elektromos hálózathoz való csatlakozása hálózat bővítést igényel.

Az ingatlanok beépíthetősége

- II.1. Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2017. (X.18.) Önkormányzati rendelete (Balatonfüzfő Helyi Építési Szabályzat a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletei valamint rendelkezései szabályozzák az ingatlanok kialakíthatóságát és beépíthetőségét.**

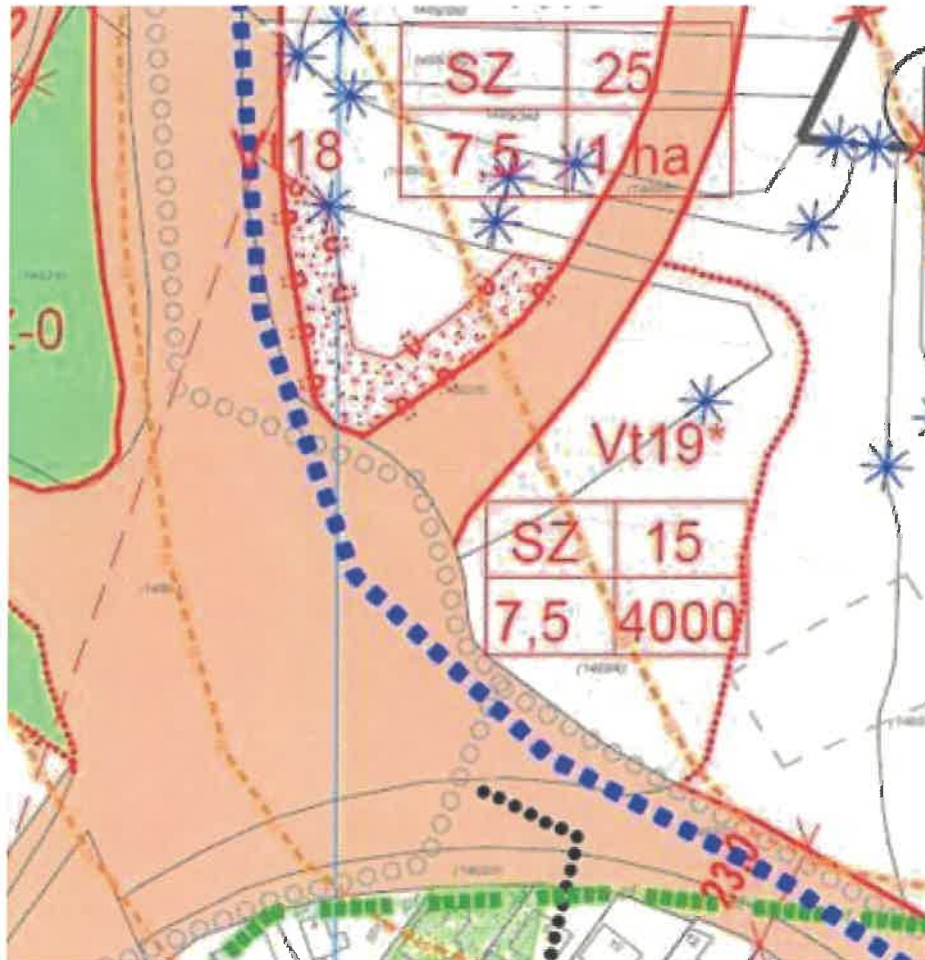
Hatályos szabályozási terv kivágat:



II.2. Az ingatlan összevonásával és az új telekcsoport kialakításával összefüggésben felmerült a fejlesztési területként történő hasznosítás, ezért az ingatlanok övezeti besorolásának módosítását is meg vizsgálta a Hivatal, a településtervező és a főépítész bevonásával.

A jövőbeni hasznosíthatóság érdekében a fenti hatályos rendezési terv módosítása is kezdeményezésre kerül az alábbiak szerint.

Kivágot a tervezett szabályozási tervmódosításból:



A szabályozás módosítását követően a Balatonfüzfő 1489/9 hrsz.-ú ingatlan egyedi övezeti jel kerülne megjelölésre, ennek megfelelően besorolása Vt 19* övezet.

Vt településközpont terület, elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont területen elhelyezhető főépület – a lakó rendeltetésen kívül: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport – rendeltetési egységű lehet. Az ingatlanok beépíthetőségét a HÉSZ 15%-ban engedi, telekalakítás során kialakítható legkisebb önálló ingatlan területe 4000 m² Építmény elhelyezése szabadon álló, magassága 7,5 m.

Melléklet: DRV Zrt nyilatkozata vízigény elbírálásáról

Balatonfüzfő, 2025. november „5”.

Székely László
települési főmérnök

Ügyiratszám: TcT-7089847/2025
Ügyintéző: Kincses Ágnes

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal
Dr. Könczöl Gábor jegyző

jegyzo@balatonfuzfo.hu

Felhasználói azonosító: 3800235964

VIZIKÖZMŰ-SZOLGÁLTATÓI TÁJÉKOZTATÁS AZ IGÉNYBEJELENTÉSRE

Igénybejelentés tárgya:

- ☒ Új ivóvíz bekötés/bekötés áthelyezés
☐ Ikresítés
☐ Mérősítés

- ☒ Új szennyvíz bekötés/bekötés áthelyezés
☐ Bekötés felbővítése

- Igénybejelentő neve: **Balatonfűzfő Város Önkormányzata**
- Igénybejelentéssel érintett ingatlan címe: **Balatonfűzfő, Balaton krt. 1493/4 hrsz.**
- Nem lakossági felhasználó esetén az ingatlanon tervezett tevékenység:-

Tájékoztatást adó közmű DRV Zrt. Engedélyezési Osztály, Balatonfűred

A víziközmű-hálózat az igényelt szolgáltatás teljesítésére alkalmas, műszaki állapota megfelelő:

☒ igen ☐ nem

Víziközmű-fejlesztési hozzájárulás fizetési kötelezettség fennállása:

☒ igen ☐ nem

A műszakilag elérhető szolgáltatás rendelkezésre áll:

☐ igen ☒ nem

Ivóvíz- és szennyvíz bekötés:

A tárgyi ingatlan önálló ivóvízbekötéssel történő ivóvízellátása és önálló szennyvízbekötéssel történő szennyvízelvezetése kizárólag az üzemelő törzshálózatok tárgyi ingatlanig történő bővítését követően oldható meg.

Amennyiben önálló ivóvízbekötéssel szeretnék megoldani a tárgyi ingatlan ivóvízellátását és önálló szennyvízbekötéssel a szennyvízelvezetését, azt vízjogi létesítési engedély birtokában lehet kivitelezni.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 28/A. § (1) alapján vízjogi engedély szükséges a vízmunka elvégzéséhez, vízelétesítmény megépítéséhez, átalakításához (létesítési engedély), annak használatbavételéhez, üzemeltetéséhez, valamint minden vízhasználathoz (üzemeltetési engedély), a vízelétesítmény megszüntetéséhez (megszüntetési engedély).

A vízjogi létesítési engedély kiadását a területileg illetékes Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Vízügyi és Vízvédelmi Osztályán kell kezdeményezni, szaktervezővel készítettett hidraulikai számítással alátámasztott engedélyezési tervdokumentáció benyújtásával.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a 72/1996. (V. 22.) Kormányrendelet 4. § (1) szerint, a végleges vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkező rendszeren vízmunka végzéséhez vagy vízelétesítmény építéséhez az építető, a tulajdonos vagy a vagyonkezelő bejelentése szükséges, ha a közcélú ivóvízművek, valamint a közcélú szennyvízelvezető és -tisztító művek üzemeltetése során teljesítendő vízügyi és vízvédelmi szakmai követelményekről, vizsgálatok köréről, valamint adatszolgáltatás tartalmáról, a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól, továbbá a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló rendeletekben meghatározott víziközmű hálózat tervezett rekonstrukciója, illetve fejlesztése

a) nem érinti a víziközmű vízjogi engedélyben meghatározott ivóvíztermelésre és szennyvíztisztításra vonatkozó mértékadó kapacitását vagy a törzshálózat kapacitását és nyomvonalát, vagy

b) 100 métert meg nem haladó hálózathozbővítés, és a hálózathozbővítés során a közmű-üzemeltetési feltételeket jelentősen befolyásoló létesítmények nem létesülnek, valamint a hálózathozbővítésnek igazoltan nincs jelentős hatása a vízkivétellel érintett víztest vagy a befogadó vízfolyás állapotára.

(1a) Az (1) bekezdés b) pontja alkalmazásában a közmű-üzemeltetési feltételeket jelentősen befolyásolóknak minősül az olyan rekonstrukció és fejlesztés, amely a víziközmű-elem funkcióját befolyásolja.

(4) Ha a bejelentésre a vízügyi hatóság az ügyintézési határidő alatt nem nyilatkozik, a bejelentés alapját képező tevékenységhez a hatósági hozzájárulást megadottnak kell tekinteni. Az építető kérelmére erről a vízügyi hatóság külön igazolást vagy vízjogi létesítési engedélyt ad.

A tervezéshez szükséges előzetes tervegyeztetés az engedelyezes@drv.hu e-mail címen kezdeményezhető.

Az elkészült engedélyezési tervdokumentációt 3 példányban kérjük a DRV Zrt. Engedélyezési Osztály (8601 Siófok, Pf.: 59) címre megküldeni üzemeltetői jóváhagyás céljából. Amennyiben a terv pdf. formátumban megküldésre kerül az engedelyezes@drv.hu címre, úgy a tervet 2 példányban elegendő benyújtani.

A víziközmű-szolgáltatás közös bekötéssel, ikresítéssel oldható meg, az ehhez szükséges jogokat és kötelezettségeket rögzítő szerződés benyújtásra került:

☐ igen ☒ nem

A víziközmű-szolgáltatás szolgalmi jog bejegyzéssel oldható meg, az ehhez szükséges szolgalm-alapítás iránti ingatlan-nyilvántartási kérelem földhivatal iktatóbélyegzőjével ellátott igazolás benyújtásra került:

☐ igen ☒ nem

Az ingatlanhasználat jogcíme:

☒ Kizárólagos tulajdon ☐ Résztulajdon ☐ Egyéb: _____ jogcím

Az ingatlan tulajdonosának hozzájáruló nyilatkozata rendelkezésre áll:

☐ igen ☐ nem

A szennyvíz előzetes tisztítását szolgáló berendezés kiépült:

☐ igen ☒ nem

A törzshálózatba vezetett szennyvíz minőségi paramétereit meghatározó vízvédelmi hatósági határozat rendelkezésre áll.

☐ igen ☒ nem

Víziközmű-fejlesztési hozzájárulás fajlagos összege a felhasználási helyen:

Ivóvíz: 208.200 Ft/m³/nap+27% ÁFA

Szennyvíz: 334.200 Ft/m³/nap+27% ÁFA

„Megrendelő ivóvíz, csatorna bekötés létesítésére” nyomtatványt a helyi önkormányzat vagy víz- és csatornamű társulattal igazoltatni szükséges

☐ igen ☒ nem

A bekötővezeték tervezéséhez szükséges, törzshálózatra vonatkozó műszaki alapadatok:

A megadott 12 m³/nap ivóvíz- és 12 m³/nap szennyvíz mennyiséget a tárgyi beruházás esetében egyedi vezérgazgatói méltányosság keretében biztosítani tudjuk. Az ingatlan ivóvízellátását és szennyvízelvezetését kizárólag hálózathozbővítéssel lehet kivitelezni.

Üzemelő ivóvíz törzshálózat található az Árpád utcában, valamint a Balaton körút körforgalomtól délre eső szakaszán, üzemelő szennyvíz törzshálózat található a Balaton körúton. A lecsatlakozások helyét a hálózathozbővítésre vonatkozó tervdokumentáció előzetes egyeztetése során határozzuk meg.

Tájékoztatjuk továbbá, hogy a 1492/3 hrsz.-ú ingatlanon húzódó, a Magyar Állam tulajdonában, a DRV Zrt. vagyonkezelésében lévő NA 500 AC nyomott szennyvíz gerincvezeték, valamint 20 kV-os földkábel nyomvonalában és biztonsági övezetében a vonatkozó jogszabályok, és szabványok előírásait figyelembe véve használati korlátozással lehet tevékenységet folytatni. A létesítmény tervezésénél a 123/1997.(VII.18.) Kormányrendeletben, valamint MSZ 7487:2021 szabványban, a víziközművekre meghatározott védősávok betartandók. Amennyiben a védőtávolságok nem biztosítottak, az érintett vezetékszakaszok

kiváltásáról gondoskodni kell. A kiváltás tervezési és megvalósítási munkálatainak teljes költsége a beruházót terheli.

A tájékoztatónkhoz mellékeljük az igénybejelentésben érintett ingatlanra vonatkozóan a közműnyilvántartásunk szerinti rajzi dokumentumot. A tervezéssel érintett víziközművek nyilvántartás szerinti helyszínrajzát a tervezőnek helyszíni felméréssel pontosítani szükséges.

A kezelésünkben lévő ivóvízvezeték, valamint szennyvízcsatorna nyomvonala bizonytalan, ezért a földmunkák kivitelezésének megkezdése előtt azokat szakfelügyeletünk jelenléte mellett, kutató árokkal fel kell tártani.

Felhívjuk a figyelmet, hogy mindennemű közműben bekövetkezett esetleges rongálásért a beruházó és a kivitelező egyetemlegesen erkölcsileg és anyagiilag felelős. Rongálás esetén az előírások figyelmen kívül hagyása még szakfelügyelet jelenlétében sem mentesít a felelősség alól. Amennyiben a beruházó és a földmunkák kivitelezője a közműveket megrongálja úgy azt szándékos rongálásnak vesszük és feljelentési jogunkkal élünk.

A feltárt közmű munkaidőn kívüli őrzéséről, vagy annak legalább 30 cm-es ideiglenes földtakarásáról a kivitelezőnek gondoskodni kell.

Ezen tájékoztatást, valamint a közműnyilvántartásunk szerinti rajzi dokumentumot kérjük szíveskedjen átadni a hálózathibabítás tervezőjének, aki elkészíti a tervet.

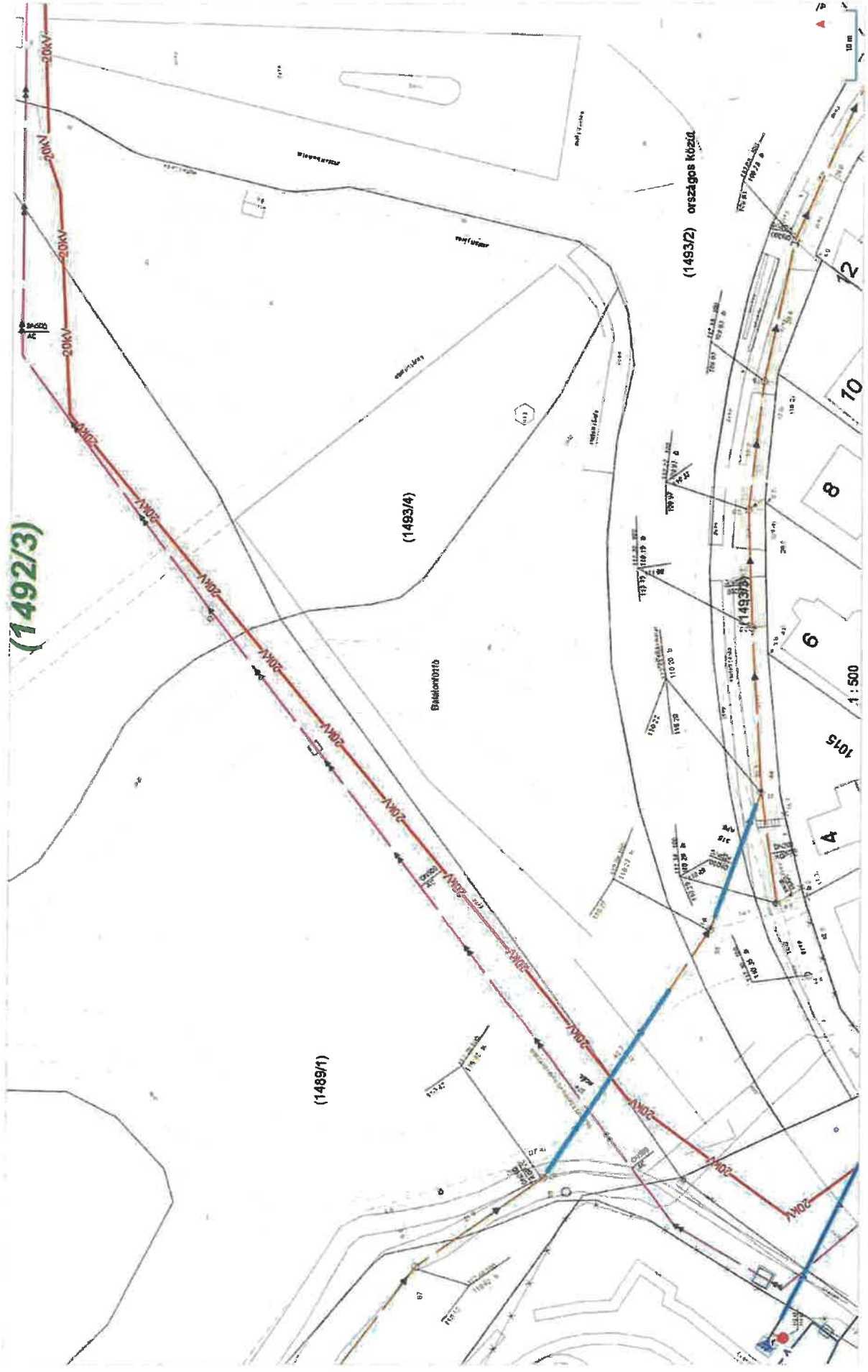
Siófok, 2025. év október hónap 30. nap


Sinkovics Ádám Péter
engedélyezési osztályvezető


Benke Szilvia
40.


Benke Szilvia
engedélyezési csoportvezető

Mellékletek: - 1 pld. közműnyilvántartásunk szerinti rajzi dokumentum





Veszprém Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 5.
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251103/724034
2025.11.03

Oldal 1/1

Balatonfűzfő
Belterület, 1492/3 helyrajzi szám

Balatonfűzfő, Belterület, 1492/3

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49733/5/2017.09.05			
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK			
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)
		Kivett / beépítetlen terület	0	4731
				Kataszteri jövedelem (AK) 0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41226/2003.07.28			
	Tulajdonjog			
	Jogállás: TULAJDONOS			
	Tulajdoni hányad: 1/1			
	Jogcím: átszállás, 35858/1996.04.16			
	Eredeti határozat: 35858/1996.04.16			
	Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
	Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1			

III. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41226/2003.07.28			
	Önálló szöveges bejegyzés			
	Az 1492/3 hrsz az 1492/2 hrsz-ú ingatlan megosztása során alakult ki.			
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30			
	Önálló szöveges bejegyzés			
	A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.			
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33844/2017.02.09			
	Szennyvízvezetési szolgalmi jog			
	és védősávi korlátozás a vázrajz szerinti területre. /33078/1997./ A tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlója a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.			
	Eredeti határozat: 41226/2003.07.28			
	Név: Magyar Állam			
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49733/4/2017.09.05			
	Önálló szöveges bejegyzés			
	Művelési ág változás során az ingatlan megnevezése "közpark" megnevezésről "beépítetlen terület" megnevezésre változott.			
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49733/5/2017.09.05			
	Önálló szöveges bejegyzés			
	Művelési ág kiigazítása az I. részen "beépített terület" megnevezésről "beépítetlen terület" megnevezésre.			

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 2025. 11. 03		
Szám: 611/1489-5/2025	Melléklet: —	
Előszám: —	Utószám: —	Előadó: dr. Kovács G



Veszprém Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 5.
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251103/724218
2025.11.03

Oldal 1/1

Balatonfűzfő
Belterület, 1493/4 helyrajzi szám

8175 BALATONFÜZFŐ, - NEM ISMERT 71. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Balatonfűzfő, Belterület, 1493/4

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49733/4/2017.09.05				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	3766	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39263/1997.05.28				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: térítésmentes átadás, 39263/1997.05.28				
	Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
	Jogosult címe: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39263/1997.05.28				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	1493/4. hrsz. 7004 m2 területtel az 1493. hrsz. ingatlan megosztásából alakult ki, telekalakítás jogcímén.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41226/2003.07.28				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Az 1493/4 hrsz-ú ingatlanból 3241 m2 beolvadt az 1489/1 hrsz-ú közút területébe, vétel jogcímén.				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A Járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.				
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49733/4/2017.09.05				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Művelési ág változás során az ingatlan megnevezése "közterület" megnevezésről "beépítetlen terület" megnevezésre változott.				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 2025. 11. 03		
Szám: 1489-G/2025	Melléklet: —	
Előszám: —	Utószám: —	Előadó: dr. Kőszög

4. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. október 27.

Utcafront:



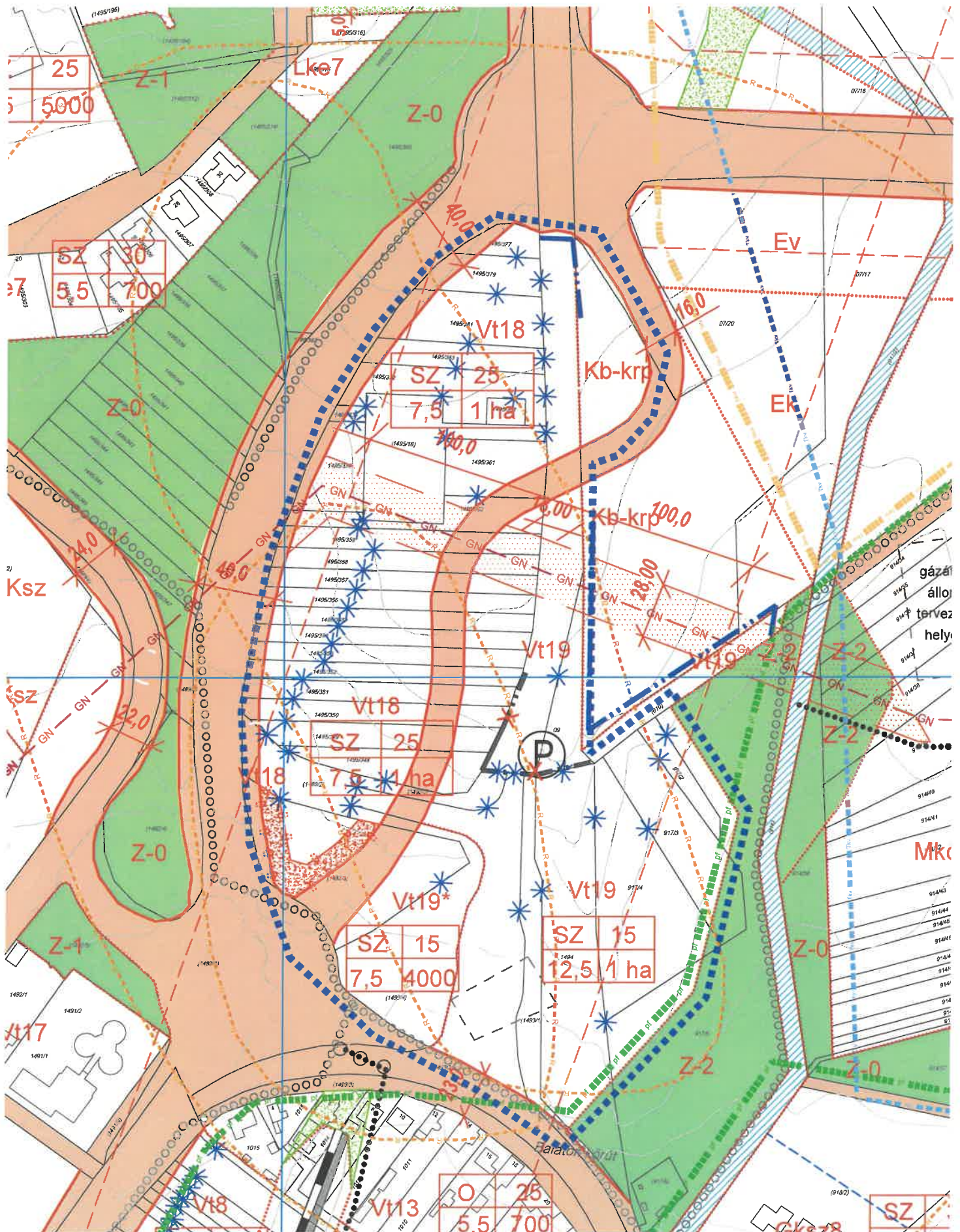
Képek a telekről:







Tervezett szabályozási koncepció



Amennyiben tervezett szabályozási vonal vagy övezethatár miatt kerül sor a teleklaktásra, úgy a visszararadó telek mérete az övezetben meghatározott minimum értékénél kisebb is lehet.

6. sz. melléklet

Boór Attila **é.v.**
ingatlanvezető
8220 Balatonalmádi, Széchenyi u. 25.
Tel.: +36-70/250-86-52
E-mail: gbo.boorattila@gmail.com

készítő

Munkaszám: 73 / 2025

BALATONFÜZFŐ
belföldi
Adatszolg. ikt. Szám: 22273/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Az 1489/2, 1492/3, 1493/4 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

Méretarány: 1:1000

Helyrajzi szám	Állapot	Terület ha.m ²
1489/2	1	0,1384
1492/3	1	0,4731
1493/4	1	0,3766

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

8/1868/2025

E=42/2025

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot			
Helyrajzi szám	Állapot	Terület ha.m ²	Helyrajzi szám	Állapot	Terület ha.m ²	Szolgáltatás	Állapot
1489/2	1	0,1384	1489/6	1	0,0579	13	14
1492/3	1	0,4731	1489/7	1	0,3001		
1493/4	1	0,3766	1489/8	1	0,1372		
Összesen:		0,9881			0,9881		

A változás érvényesítésének napján:

Készült: Balatonalmádi, 2025. 10. 18

Boór Attila

ingatlanvezető

Földmérő és számsz. 7803

Ing. rend. szám: 20702008

Keménfi terv. sz.: GP-1719-0884

Boór Attila

földmérő és számsz.

1220 Balatonalmádi, Széchenyi u. 25

Tel.: +36-70/250-86-52

Arb. sz.: 55401/2025



Vasvári, 2025. NOV. 15

Boór Attila

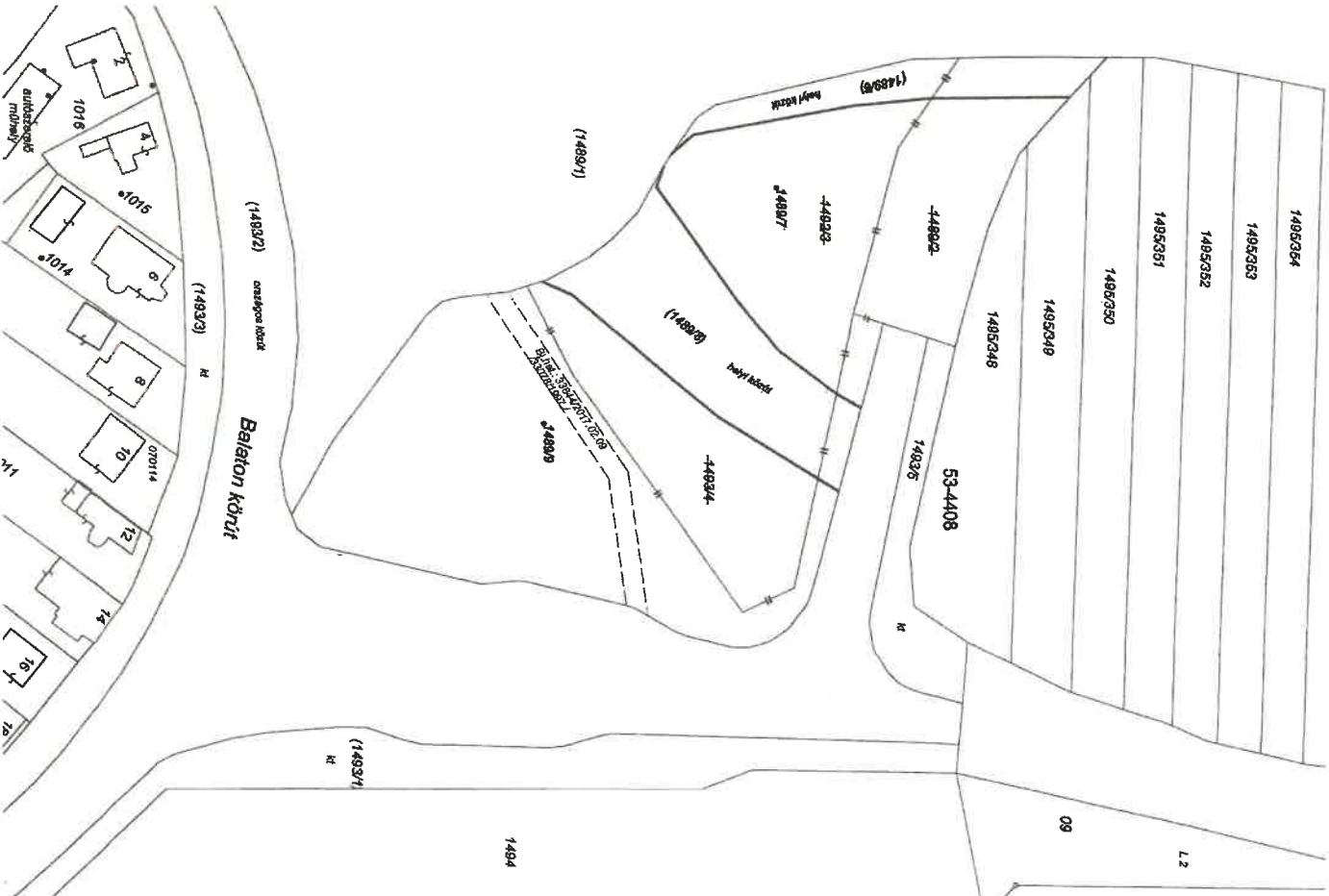
ingatlanvezető

Földmérő és számsz. 7803

Ing. rend. szám: 20702008

Keménfi terv. sz.: GP-1719-0884

Arb. sz.: 55401/2025



NYILATKOZAT ÁTLÁTHATÓSÁGRÓL

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) 50. § (1) bekezdés c) pontja és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján

Nyilatkozattevő:

Név
Székhely
Cégjegyzékszám
Adószám
Képviselőtében eljár

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) 41. § (6) bekezdése alapján a **Balatonfüzfő Város Önkormányzata** az átláthatóság ellenőrzése céljából jogosult az átláthatósággal kapcsolatos, Áht. 55. § -ában meghatározott adatokat kezelni.

Alulírott, mint a(nyilatkozatot tevő szervezet) képviselőtára jogosult az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja és az Áht.50. § (1) bekezdés c) pontja alapján felelősségem tudatában az alábbi átláthatósági nyilatkozatot teszem.

(A nyilatkozat I., II. és III. részből áll. Minden nyilatkozatot tevő szervezetnek csak a rá vonatkozó, azaz vagy az I., vagy a II., vagy a III. részt kell kitöltenie.)

I.

TÖRVÉNY EREJÉNÉL FOGVA ÁTLÁTHATÓ SZERVEZETEK

A jelen nyilatkozatot nem kell kitöltenie a következő szervezeteknek, mert megfelelnek a nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1.a) pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek. (a megfelelő aláhúzendó):

- az állam,
- költségvetési szerv,
- köztestület,
- helyi önkormányzat,
- nemzetiségi önkormányzat,
- társulás,
- egyházi jogi személy,
- olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,
- nemzetközi szervezet,
- külföldi állam,
- külföldi helyhatóság,
- külföldi állami vagy helyhatósági szerv,

- az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam :
.....(az állam megnevezése) szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság.

II.

AZ I. PONT ALÁ NEM TARTOZÓ JOGI SZEMÉLYEK VAGY JOGI SZEMÉLYISÉGGEL NEM RENDELKEZŐ GAZDÁLKODÓ SZERVEZETEK

1. Az általam képviselt szervezet átlátható szervezetnek minősül, azaz az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1.b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, az alábbiak szerint:

- a) az általam képviselt szervezet olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

- tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető, melyről a II.2.pontban nyilatkozom, és

- ab) az állam, amelyben az általam képviselt gazdálkodó adóilletőséggel rendelkezik:

- az Európai Unió valamely tagállama:
 - Magyarország
 - egyéb:, vagy
- az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam:
....., vagy
- a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállama:
....., vagy
- olyan állam, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van:

(a megfelelő aláhúzendő, illetve amennyiben nem Magyarország, kérjük az országot megnevezni)

- ac) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak, melyről a II/3.pontban nyilatkozom és

- ad) az általam képviselt gazdálkodó szervezetben közvetlenül, vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az aa), ab) és ac) alpont szerinti feltételek fennállnak, amelyről a II.4. pontban nyilatkozom.

2. Nyilatkozat tényleges tulajdonosokról:

az általam képviselt gazdálkodó szervezetnek a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a következő természetes személy(ek) a tényleges tulajdonosa(i):

Ssz.	tényleges tulajdonos	születési hely és idő	Anyja neve	Részesedés mértéke %-ban

3. Nyilatkozat az ellenőrzött külföldi társasági minősítésről:

Az általam képviselt szervezet magyarországi székhellyel rendelkezik, így nem ellenőrzött külföldi társaság;

vagy

Az általam képviselt szervezet nem rendelkezik magyarországi székhellyel. **(A megfelelő aláhúzendő!)** Amennyiben a nyilatkozattevő által képviselt szervezet nem magyarországi székhelyű, úgy felmerül annak kérdése, hogy ellenőrzött külföldi társaságnak minősül-e, ezért szükséges az ellenőrzött külföldi társaságnak minősítéssel kapcsolatos következő rész kitöltése.)

Az általam képviselt szervezet a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 11. pontjában meghatározott feltételek figyelembe vételével

nem minősül a társasági és az osztalékadóról szóló törvény szerinti meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak

vagy

a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak minősül. **(A megfelelő aláhúzendő!)**

4. Nyilatkozat a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró államháztartáson kívüli jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet átláthatóságáról

4.1. Az általam képviselt gazdálkodó szervezetben a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal (továbbiakban: részesedés mértéke) bíró jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet(ek) és adóilletőségük:

Ssz.	Gazdálkodó szervezet neve	szervezet adószáma	Részesedés mértéke %-ban	Adóilletőségen

7. melléklet

4.2. Az általam képviselt gazdálkodó szervezetben a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek tényleges tulajdonosai

(több érintett gazdálkodó szervezet esetében szervezetenként szükséges kitölteni):

Ssz.	Gazdálkodó szervezet neve	tényleges tulajdonos(ok)	Születési hely és idő	Anyja neve	részesedés mértéke %-ban

4.3. A közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4.§ 11. pontja szerinti ellenőrzött külföldi társaságnak minősül/nem minősül (megfelelő rész aláhúzendő)

III.

CIVIL SZERVEZETEK, VÍZITÁRSULATOK

1. Az általam képviselt szervezet (a megfelelő aláhúzendő)

- civil szervezet vagy
- vízitársulat

átlátható szervezetnek minősül, azaz az **Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pont c) pont** szerint

a) az általam képviselt szervezet vezető tisztségviselői:

Ssz.	Vezető tisztségviselő	születési hely és idő	Anyja neve

b) Az általam képviselt szervezet, valamint a III. 1.a) pont szerinti vezető tisztségviselői az alábbi szervezet(ek)ben rendelkeznek 25 % - ot meghaladó részesedéssel:

Ssz.	Vezető tisztségviselő	Szervezet neve	Adószám	Részesedés mértéke%

c) A III.1.b) pont szerinti szervezet(ek) átlátható szervezetek, azaz

- **ca)** tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott **tényleges tulajdonosa** megismerhető, amelyről a III.2. pontban nyilatkozom.
-
- **cb)** az **Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában, olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van, amelyről a III.3. pontban nyilatkozom.**

cc) nem minősül(nek) a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak.

a szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ca), cb) és cc) alpont szerinti feltételek fennállnak, amelyről a III.4. pontban nyilatkozom.

2. Nyilatkozat tényleges tulajdonosról

A III.1. b) pont szerinti szervezetnek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a következő természetes személy(ek) a tényleges tulajdonosa(i):

Ssz.	Gazdálkodó szervezet neve	Tényleges tulajdonos(ok)	születési hely és idő	Anyja neve	Részesedés mértéke%

3. Nyilatkozat a III.1.b) pont szerinti szervezet átláthatóságáról

3.1. a III. 1.b) pont szerinti szervezet(ek) adóilletősége

Ssz.	Gazdálkodó szervezet neve	szervezet adószáma	Részesed és mértéke%	Adóilletősége

3.2. A III.1.b) szerinti szervezetek ellenőrzött külföldi társasági minősítése

A b) pont szerinti szervezetek közül a következők minősülnek ellenőrzött külföldi társaságnak (ha egyik szervezet sem minősül ellenőrzött gazdasági társaságnak, akkor kérem kihúzni):

.....

4 .Nyilatkozat azoknak a szervezeteknek az átláthatóságáról, amelyek közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal rendelkeznek

7. melléklet

olyan gazdálkodó szervezetben, amelyben a civil szervezet, vízitársulat vagy ezekre vezető tisztségviselői 25 % - ot meghaladó részesedéssel rendelkeznek:

Ssz.	Gazdálkodó szervezet neve	Adószám	Részesedés mértéke % - ban	Adóilletősége	Tényleges tulajdonos(ok)	Tényleges tulajdonos születési helye és ideje

A fenti táblázatban felsorolt szervezetek közül a következők minősülnek ellenőrzött külföldi társaságnak (ha egyik szervezet sem minősül ellenőrzött gazdasági társaságnak, akkor kérem kihúzni):)

.....

Kijelentem, hogy az általam képviselt szervezet alapító (létesítő) okirata, illetve külön jogszabály szerinti nyilvántartásba vételt igazoló okirata alapján jogosult vagyok a szervezet képviseletére (és cégjegyzésére).

Felelősségem teljes tudatában kijelentem, hogy a vonatkozó jogszabályokat megismertem, amelyek alapján társaságom átlátható szervezetnek minősül.

Kijelentem, hogy amennyiben jelen nyilatkozatban közölt adatok tekintetében bármilyen változás áll be, akkor a módosult adatokkal kiállított átláthatósági nyilatkozatot a változás bekövetkeztétől számított 8 napon belül megküldöm a Támogató részére, vagy amennyiben az általam képviselt szervezet már nem minősül átláthatónak, úgy azt haladéktalanul bejelentem.

Felelősségem tudatában kijelentem, hogy a nyilatkozatban megadott adatok a valóságnak megfelelnek.

Kelt.

.....
törvényes képviselő neve
Cégszerű aláírás

PÁLYÁZÓ NYILATKOZATA KÖZTARTOZÁSMENTESÉGRŐL

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a pályázat benyújtásának időpontjában:
– a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé köztartozásom nem áll fenn, – Balatonfüzfő Város Önkormányzata felé köztartozásom nem áll fenn, – Balatonfüzfő Város Önkormányzatával szemben egyéb tartozásom, annak költségvetési szervével vagy az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társasággal szemben tartozásom nem áll fenn, – amennyiben korábban már részesültem Balatonfüzfő Város Önkormányzatától támogatásban, annak felhasználásáról szóló elszámolást a támogató elfogadta.

Kelt:

.....
aláírás

AJÁNLATTÉTELI NYILATKOZAT

A „*Balatonfüzfő központi területén kialakítani tervezett 1489/9 hrsz-ú fejlesztési terület nyilvános versenytárgyalás keretében történő értékesítése*” című pályázati felhíváshoz

I. Ajánlatkérő adatai:

Ajánlatkérő neve: **Balatonfüzfő Város Önkormányzata**
 Ajánlatkérő székhelye: **8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1.**
 Ajánlatkérő képviselője: **Szanyi Szilvia polgármester**
 Ajánlatkérő adószáma: **15734219-2-19**
 Pályázati felhívás iktatószáma: **bal/888/2025.**

II. Ajánlattevő adatai¹:

Amennyiben *természetes személy* az ajánlattevő:

Ajánlattevő neve:	
Ajánlattevő lakhelye:	
Ajánlattevő anyja neve:	
Ajánlattevő születési helye, ideje:	
Ajánlattevő adóazonosító jele:	
Ajánlattevő számlaszáma:	
Ajánlattevő telefonszáma:	
Ajánlattevő e-mail címe:	

Amennyiben *nem természetes személy* az ajánlattevő:

Ajánlattevő neve:	
Ajánlattevő székhelye:	
Ajánlattevő képviselőjének neve:	
Ajánlattevő nyilvántartásba vételi száma (cégjegyzékszám, bírósági nyilvántartásba vételi szám):	
Ajánlattevő adószáma:	
Ajánlattevő számlaszáma:	
Ajánlattevő telefonszáma:	
Ajánlattevő e-mail címe:	

III. Alulírott felelősségem tudatában

n y i l a t k o z o m,

hogy

1. Balatonfüzfő Város Önkormányzata részére a „*Balatonfüzfő központi területén kialakítani tervezett 1489/9 hrsz-ú fejlesztési terület nyilvános versenytárgyalás keretében történő értékesítése*” című pályázati felhívásra benyújtom pályázatomat (ajánlatomat).
2. Nyilatkozom arról, hogy a **bal/1489- /2025.** számú pályázati felhívást, az abban foglalt pályázati feltételeket, annak tartalmát, beleértve annak 1.- 12. számú mellékleteit megismertem, az abban foglalt valamennyi feltétel teljesítését tudomásul veszem, és

¹ értelemszerűen csak az egyik táblázatot kell kitölteni

vállalom. A meghirdetett nyilvános versenytárgyaláson részt veszek, tudomásul veszem, hogy erről emailben kerülök értesítésre. Kötelezettséget vállalok arra, hogy amennyiben a Kiíró a pályázat nyertes ajánlattevőjének minősít, úgy a pályázati felhívás 10. melléklete szerinti adásvételi előszerződést megkötöm Balatonfűzfő Város Önkormányzatával.

3. Tudomásul veszem, hogy a benyújtott pályázatommal kapcsolatos minden értesítés, tájékoztatás részemre a pályázatomban megadott e-mail címemre megküldött elektronikus üzenetben kerül megküldésre, a pályázati eljárással kapcsolatosan minden fizetési kötelezettség teljesítésére a pályázatban megadott számlaszámom szolgál, email címemet és bankszámlaszámomat az ajánlati kötöttség idejéig fenntartom.
4. Nyilatkozom arról, hogy a pályázatomban megadott személyes adataim kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben hozzájárulok, adataimat a pályázat elbírálásában előkészítő, javaslattevő, döntést hozó személyek megismerhetik. Adatkezelési hozzájárulásomat az ajánlattételi kötöttség idejéig tartom fenn.
5. Nyilatkozom arról, hogy 2026. február 16-ig ajánlati kötöttséget vállalok.
6. Amennyiben jogi személy vagyok, nyilatkozom arról, hogy nem állok felszámolás, csőd- vagy végelszámolási eljárás, kénysztörlési eljárás hatálya alatt.
7. E nyilatkozat mellékleteként az alábbiakat csatolom:²

- a) pályázati felhívás 8. melléklete szerinti nyilatkozatomat a köztartozásmenetességről,
- b) nem természetes személy esetében az 7. melléklet szerinti átláthatósági nyilatkozatomat,
- c) a 30 000 000,-Ft, azaz harmincmillió forint ajánlattételi biztosíték/bánatpénz megfizetésének igazolását,
- d) jogi személy esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonatokat (bírósági nyilvántartásba bejegyzett adataimról szóló kivonatokat),
- e) mint külföldi ajánlattevő pályázatom hiteles magyar fordítását, és belföldi székhellyel (lakóhellyel) rendelkező kézbesítési megbízottat megnevezését.

IV. Pályázó egyéb nyilatkozata (csak olyan nyilatkozat tehető érvényesen, mely nem ellentétes a pályázati felhívásban meghatározott feltételekkel):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

V. Pályázatom folyamatos sorszámozással ellátott oldalt tartalmaz.

Kelt:, 2025.

Pályázó (cégszerű) aláírása

² amennyiben valamelyik pont csatolásra kerül, kérjük aláhúzni!

ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Balatonfüzfő Város Önkormányzata** (székhely: 8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1., törzsszám: 734213, adószám: 15734219-2-19, KSH számjel: 15734219-8411-321-19, képviseli: Szanyi Szilvia polgármester), mint **eladó** (a továbbiakban: **eladó**),

másrészről, mint **vevő** (a továbbiakban: **vevő**) között az alábbi feltételek mellett:

1.) Szerződő felek megállapítják, hogy az eladó 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

- 1.1. Balatonfüzfő belterület 1492/3 hrsz. alatt felvett, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 4731 m² területű ingatlan,
- 1.2. Balatonfüzfő 1493/4 hrsz. alatt felvett, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 3766 m² területű ingatlan.

Szerződő felek megállapítják továbbá, hogy Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (11.20.) képviselő-testületi határozata alapján (1. sz. melléklet) nyilvános versenytárgyalás keretében értékesítésre meghirdette a Balatonfüzfő 1492/3 hrsz-ú, és 1493/4 hrsz-ú telkéből Boór Attila földmérő által 73/2025 munkaszámú, az ingatlanügyi hatóság által 8/1868/2025. számon záradékolt, 2025. október 18-án kelt változási vázrajz szerint 1489/9 helyrajzi számon kialakítani tervezett, 4929 m² területű, beépítetlen terület megjelölésű ingatlanát (a továbbiakban: Ingatlan).

Szerződő felek rögzítik azt, hogy a nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó pályázati eljárás nyertese (a továbbiakban: pályázati eljárás) vevő, felek a jelen adásvételi előszerződést a pályázati eljárásnak megfelelően kötik meg egymással. A pályázati eljárás során tett pályázati felhívás és a vevő erre benyújtott pályázata külön csatolás nélkül is az adásvételi előszerződés részét képezik.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelet módosítását (a továbbiakban: ÖR) a jelen adásvételi előszerződés 2. sz. melléklete szerinti szabályozási koncepció szerint – az Ingatlan értékét és hasznosíthatóságát növelő módon - megindítja, és erről szándéka szerint önkormányzati rendeletet alkot, mely a telepítési tanulmányterv benyújtását követően legkésőbb 14 hónapon belül hatályba is lép (a továbbiakban ÖR módosítása).

Az ÖR módosítását a pályázat kiírója azt követően indítja meg, hogy az adásvételi előszerződés megkötését követő legkésőbb 60 napon belül a vevő a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§-a, és 7. melléklete szerinti tartalommal telepítési tanulmánytervet készít és azt benyújtja az eladó részére, mely telepítési tanulmánytervvel kapcsolatosan az eladó legkésőbb 60 napon belül nyilatkozik arról, hogy azt jóvá hagyja.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladót az ÖR módosítására vonatkozó kötelezettség nem terheli abban az esetben, ha vevő a telepítési tanulmánytervet nem nyújtja be az eladó részére, vagy azt az eladó nem hagyja jóvá, vagy valamelyik véleményezésbe kötelezően bevonandó hatóság, szervezet, illetve az állami főépítész véleménye alapján a

tervezett rendeletmódosítás nem támogatható. Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy ezekben az esetekben jelen adásvételi előszerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

Eladó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy az ÖR módosítását követően az Ingatlant 90 napon belül az adásvételi előszerződés e pontjában hivatkozott változási vázrajznak megfelelően az ingatlan-nyilvántartásban is átvezetve telekalakítással kialakítja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladót a telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésnek kötelezettsége nem terheli abban az esetben, ha a telekalakításhoz az azt engedélyező hatóság nem járul hozzá. Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy ebben az esetben jelen adásvételi előszerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi előszerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén egymással elszámolnak akként, hogy mindkét fél viseli az addig keletkezett saját költségeit, továbbá a 3.1. pont szerint megfizetett előleget eladó kamatmentesen visszafizeti vevő részére.

Az eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy Balatonfüzfő Város Önkormányzata a Balaton Fejlesztési Tanács által a 2021. évben meghirdetett, a „Településfejlesztési beruházások támogatása” című pályázati felhívás keretében a „Klímaparát közterületi fejlesztés Balatonfüzfőn” című, P-TF-31/2021 regisztrációs számú pályázati projektjét részben a jelen adásvételi előszerződés tárgyát képező Ingatlanon valósította meg. Az Ingatlanon megvalósult munkarészeket és eszközöket (a továbbiakban: projektelemeket) a jelen adásvételi előszerződés 3. sz. melléklete tartalmazza.

Szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésére figyelemmel az ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1.) pontban hivatkozott ÖR módosítását és a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 15 napon belül adásvételi szerződést kötnek, melynek keretében eladó eladja, vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja a telekalakítás folytán kialakuló **Balatonfüzfő belterület 1489/9 hrsz.** alatti ingatlant a kölcsönösen kialakított **bruttó- Ft, azaz bruttó forint vételárért.**

3.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a 2.) pontban részletezett vételárat az alábbiak szerint fizeti meg eladónak:

3.1.) Szerződő felek rögzítik, hogy vevő – az Ingatlan megvásárlására irányuló pályázat benyújtásával egyidejűleg – igazolta, hogy 2025..... napján ajánlattételi biztosíték címen megfizetett eladó részére **30.000.000,- Ft-ot**, azaz harmincmillió forintot, mely összeg a vételárba előlegként beszámít.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő szerződéstől való elállása esetén eladó nem fizeti vissza részére az előleget, hanem a Ptk. 6:213. § (2) bekezdése alapján bánatpénz jogcímén megtartja.

3.2.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennmaradó- Ft, azaz forint utolsó vételár-részletet a Magyar Állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét, ennek hiányában az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló, nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdésében foglalt

35 napos határidő eredménytelen leteltét követő **legkésőbb 8 (nyolc) naptári napon belül** átutalással megfizeti az eladó 12082001-00160532-00100002 számú bankszámlájára.

Szerződő felek a vételárat akkor tekintik teljesítettnek, amikor annak teljes összege az eladó fentiekben meghatározott bankszámláján hiánytalanul jóváírásra került.

4.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ruházza át az Ingatlan birtokát a vevőre.

5.) Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az Ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

6.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötéséig beszerzi az eladó hozzájáruló nyilatkozatát a részére benyújtott, és a közútkezelői és közmű egyeztetéssel rendelkező tanulmánytervre, mely jóváhagyással egyidejűleg eladó hozzájárulását adja az útépítés megvalósításához az alábbiak szerint a tulajdonát képező ingatlanon (az útépítéssel kapcsolatos minimum követelményeket jelen adásvételi előszerződés 1. sz. melléklete szerinti dokumentáció tartalmazza).

A vevő legkésőbb az Ingatlanon megvalósított építési beruházás eredményeképpen felépült építmény használatba vételére vonatkozó hatósági engedély vagy tudomásulvétel kiadásáig köteles a jóváhagyott tanulmánytervnek megfelelő helyi közutat (közvilágítással, csapadékvíz elvezetéssel) saját költségviselésével, az önkormányzat meghatalmazásával építési engedélyezési eljárásra terveztetni, arra építési engedélyt beszerezni, azt kivitelezni, arra forgalomba helyezési eljárást lefolytatni, és a végleges forgalomba helyezési engedély kiadását követően a helyi közút létesítésével megvalósult beruházást térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába adni. Amennyiben a térítésmentes tulajdonba adás az eladó részére áfa fizetési kötelezettséget eredményez, az erre vonatkozó áfa összegét a vevő megfizeti az eladó részére.

7.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a végleges adásvételi szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.) pontban hivatkozott projektelemeket legkésőbb az adásvételi szerződés megkötését követő 4 hónapon belül az eladó kizárólagos tulajdonát képező Balatonfüzfő 1032/3 hrsz.-ú (kivett közpark), az 1032/4 hrsz.-ú (kivett beépítetlen terület), az 1032/5 hrsz.-ú (kivett közpark) és az 1035/1 hrsz.-ú (kivett beépítetlen terület) ingatlanokra saját költségviselésével, és beruházásával áttelepíti, és azokat az eladó részére átadja.

8.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi előszerződés megkötését követően mindent meg kell tenniük annak érdekében, hogy az adásvételi szerződés közöttük létrejöjjön.

9.) Eladó kijelenti, hogy a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviselőjében eljáró polgármester a szerződés aláírására Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) képviselő-testületi határozata alapján felhatalmazással rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyiségű gazdálkodó szervezet, elidegenítési, illetve ingatlanszerzési képessége nem korlátozott, a szerződéskötésnek törvényi akadálya nincs. Vevő képviselőjében eljáró vezető tisztségviselő jelen szerződés aláírására önállóan jogosult.

Fentieknek megfelelően szerződő felek rögzítik, hogy ügyletkötési képességük semmilyen jogszabályi korlátozás vagy kizárás alá nem esik.

10.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel összefüggően felmerült ügyvédi munkadíjat, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat vevő viseli.

11.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával megbízzák a Dr. Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Rózsa u. 22.) jelen jogügylet lebonyolításával, amely megbízást jelen előszerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd elfogadja.

12.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi előszerződés a szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik továbbá, hogy jelen előszerződést mindennemű kényszertől vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő felek kijelentik azt is, miszerint a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatta.

13.) Az eljáró ügyvéd az előszerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket okmányaik alapján azonosította. A szerződő felek személyi igazolványairól, lakcímkártyáiról és adókártyáiról másolat készült, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okiratokban szereplő adataikat az eljáró ügyvédi iroda a jelen megbízás teljesítése kereteiben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelje.

14.) Jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai az irányadók.

Jelen adásvételi előszerződést - amely négy oldalból és 1.)-14.) pontokból áll - elolvastuk, tartalmát megértettük, és azt, mint ügyleti akaratunkkal minden tekintetben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtuk.

Kelt: Veszprém, 2025. napján.

.....
Balatonfüzfő Város Önkormányzata

eladó

képv.: Szanyi Szilvia
polgármester

.....
vevő

képv.:
ügyvezető

Jelen adásvételi előszerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:
Veszprém, 2025. napján:

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ: 36078181

A Balaton Fejlesztési Tanács által a 2021. évben meghirdetett, a „Teleülésfejlesztési beruházások támogatása” című pályázati felhívás keretében megvalósult, a „KlímaBarát közterületi fejlesztés Balatonfüzfőn” című, P-TF-31/2021 regisztrációs számú pályázati projektben az **áttelepítéssel érintett munkarészek és eszközök** a következők:

- A 8175 Balatonfüzfő, 1493/4 hrsz.-ú ingatlanon 11 db fa, 2 db tájékoztató, irányjelző tábla, 1 db napelemes töltőállomás 17,3 m²-es térköbburkolattal, 6 db madárodú/rovarhotel, 66 méter hosszú, 2,5 méter széles, 165 m² területű murvás gyalogos ösvény, 1 db szelektív hulladékgyűjtő és mintegy 1000 m² területű vadvirágos rét/méhlegelő.
- A 8175 Balatonfüzfő, 1492/3 hrsz.-ú ingatlanon 11 db fa, 1 db tájékoztató, irányjelző tábla, 6 db madárodú/rovarhotel, 63 méter hosszú, 2,5 méter széles, 157,5 m² területű murvás gyalogos ösvény, 1 db pad és mintegy 1000 m² területű vadvirágos rét/méhlegelő.

Összesen a 8175 Balatonfüzfő, 1493/4 és 1492/3 hrsz.-ú ingatlanokon 22 db fa, 3 db tájékoztató, irányjelző tábla, 1 db napelemes töltőállomás 17,3 m²-es térköbburkolattal, 12 db madárodú/rovarhotel, 129 méter hosszú, 2,5 méter széles, 322,5 m² területű murvás gyalogos ösvény, 1 db szelektív hulladékgyűjtő, 1 db pad és 2000 m² területű vadvirágos rét/méhlegelő.

Fenti murvás gyalogos ösvény és az eszközök Balatonfüzfő Város Önkormányzata tulajdonában lévő, a 8175 Balatonfüzfő, 1032/3 hrsz.-ú (kivett közpark), az 1032/4 hrsz.-ú (kivett beépítetlen terület), az 1032/5 hrsz.-ú (kivett közpark) és az 1035/1 hrsz.-ú (kivett beépítetlen terület) ingatlanokra kerülnek áttelepítésre.

A Balaton Fejlesztési Tanács által a 2021. évben meghirdetett, a „Településfejlesztési beruházások támogatása” című pályázati felhívás keretében megvalósult, a „Klímaabarát közterületi fejlesztés Balatonfűzfőn” című, P-TF-31/2021 regisztrációs számú pályázati projektben

AZ ÁTTELEPÍTÉSESEL ÉRINTETT MUNKARÉSZEK ÉS ESZKÖZÖK

Megvalósítási helyszín	Fa (db)	Tornaeszköz (db)	Tájékoztató, irányjelző tábla (db)	Napelemes töltőállomás (db)	Madárodú, rovarhotel (db)	Murvás gyalogos ösvény területe (m ²)	Murvás gyalogos ösvény hossza (méter)	Murvás gyalogos ösvény szélessége (méter)	Pad/Hulladékgyűjtő (db)	Vadvirágos rét/méhlegelő (m ²)
8175 Balatonfűzfő, 1493/4 hrsz.	11	0	2	1 (térkőburkolat 17,3 m ²)	6	165	66	2,5	1 szelektív hulladékgyűjtő	2.000
8175 Balatonfűzfő, 1492/3 hrsz.	11	0	1	0	6	157,5	63	2,5	1 pad	
Összesen:	22	0	3	1	12	322,5	129	-	1 pad 1 hulladékgyűjtő	2.000

KÖLTSÉGVETÉS

A Balaton Fejlesztési Tanács által a 2021. évben meghirdetett, a „Településképzési beruházások támogatása” című pályázati felhívás keretében megvalósuló, a „Klimabarát köztérletti fejlesztés Balatonfüzfőn” című, P-17-31/2021 regisztrációs számú projekt

Tételszám	Tétel megnevezése			Egység ár (Nettó Ft)		ÁFA		Érték összesen (Nettó Ft)		Érték összesen (Bruttó Ft)	
	Menny.	Egység	Anyag	Munkadíj				Anyag	Munkadíj		
1	Művés ösvény építése 914/3 hrsz-ú ingatlanon										
	630,0	m2	0	750	27%			0	472 500	472 500	600 075
	Borók és cserje írtás változó (3-5 m) szélességben durva tereprendezéssel										
	315,0	m2	0	900	27%			0	283 500	283 500	360 045
	Humuszlevezetés kétoldalon történő elterítéssel 2,5 m szélességben										
2	PP HP 200 getoxtílla terítése murva ágyazat alá										
	457,0	m2	520	280	27%			237 640	127 960	365 600	464 312
	Murva ágyazat készítése 20 cm vtg.-ban változó (1,5-2,5m) szélességben										
	315,0	m2	1 400	1 400	27%			441 000	441 000	882 000	1 120 140
	Művés ösvény építése 915 hrsz-ú ingatlanon										
3	Borók és cserje írtás változó (3-5 m) szélességben durva tereprendezéssel										
	585,0	m2	0	750	27%			0	438 750	438 750	557 213
	Humuszlevezetés kétoldalon történő elterítéssel 2,5 m szélességben										
	292,5	m2	0	900	27%			0	263 250	263 250	334 328
	PP HP 200 getoxtílla terítése murva ágyazat alá										
4	Humuszlevezetés kétoldalon történő elterítéssel 2,5 m szélességben										
	425,0	m2	520	280	27%			221 000	119 000	340 000	431 800
	Murva ágyazat készítése 20 cm vtg.-ban változó (1,5-2,5m) szélességben										
	292,5	m2	1 400	1 400	27%			409 500	409 500	819 000	1 040 130
	Művés ösvény építése 916 hrsz-ú ingatlanon										
5	Borók és cserje írtás változó (3-5 m) szélességben durva tereprendezéssel										
	50,0	m2	0	750	27%			0	37 500	37 500	47 625
	Humuszlevezetés kétoldalon történő elterítéssel 2,5 m szélességben										
	25,0	m2	0	900	27%			0	22 500	22 500	28 575
	PP HP 200 getoxtílla terítése murva ágyazat alá										
6	Víznyós szakaszok dréncsovezése csatornába vezetéssel										
	36,0	m2	520	280	27%			18 720	10 080	28 800	36 576
	Murva ágyazat készítése 20 cm vtg.-ban változó (1,5-2,5m) szélességben										
	25,0	m2	1 400	1 400	27%			35 000	35 000	70 000	88 900
	Művés ösvény építése 917/5 hrsz-ú ingatlanon										
7	Borók és cserje írtás, szükség szerint tuskókiemeléssel változó (3-5 m) szélességben durva										
	565,0	m2	0	750	27%			0	423 750	423 750	538 163
	Humuszlevezetés kétoldalon történő elterítéssel 2,5 m szélességben										
	282,5	m2	0	900	27%			0	254 250	254 250	322 898
	Víznyós szakaszok dréncsovezése csatornába vezetéssel										
8	Humuszlevezetés kétoldalon történő elterítéssel 2,5 m szélességben										
	20	m	1 800	3 500	27%			36 000	70 000	106 000	134 620
	Murva ágyazat készítése 20 cm vtg.-ban változó (1,5-2,5m) szélességben										
	410,0	m2	520	280	27%			213 200	114 800	328 000	416 560
	Művés ösvény építése 918/3 hrsz-ú ingatlanon										
9	Murva ágyazat készítése 20 cm vtg.-ban változó (1,5-2,5m) szélességben										
	282,5	m2	1 400	1 400	27%			395 500	395 500	791 000	1 004 570
	Humuszlevezetés kétoldalon történő elterítéssel 2,5 m szélességben										
	157,5	m2	0	900	27%			0	141 750	141 750	180 023
	PP HP 200 getoxtílla terítése murva ágyazat alá										
10	Murva ágyazat készítése 20 cm vtg.-ban változó (1,5-2,5m) szélességben										
	229,0	m2	520	280	27%			119 080	64 120	183 200	232 664
	Művés ösvény építése 919/3 hrsz-ú ingatlanon										
	157,5	m2	1 400	1 400	27%			220 500	220 500	441 000	560 070
	Földlabdás fa (12/14 méret) telepítése normál talajban,										
11	Földlabdás fa (12/14 méret) telepítése normál talajban,										
	34	db	27 030	14 173	27%			919 020	481 879	1 400 899	1 779 141
	gépi gödörárással (80x80x80 cm), földvíszátoztatással, tányérozással, gyökérnyak										
	védelemmel										
	34	db	428	316	27%			14 566	10 751	25 316	32 152
12	Fa karózása 3 db 200 cm hosszú körmart, csiszolt fenyő karóval, kötözve, kalodázva										
	34	db	4 478	2 907	27%			152 245	98 838	251 083	318 876
	gépi gödörárással (80x80x80 cm), földvíszátoztatással, tányérozással, gyökérnyak										
	védelemmel										
	15	db	428	316	27%			6 426	4 743	11 169	14 185
13	Fa karózása 3 db 200 cm hosszú körmart, csiszolt fenyő karóval, kötözve, kalodázva										
	15	db	4 478	2 907	27%			67 167	43 605	110 772	140 680
	gépi gödörárással (80x80x80 cm), földvíszátoztatással, tányérozással, gyökérnyak										
	védelemmel										
	14	db	27 030	14 173	27%			378 420	198 421	576 841	732 588
14	Földlabdás fa (12/14 méret) telepítése normál talajban,										
	14	db	428	316	27%			5 998	4 427	10 424	13 239
	gépi gödörárással (80x80x80 cm), földvíszátoztatással, tányérozással, gyökérnyak										
	védelemmel										
	14	db	4 478	2 907	27%			62 689	40 698	103 387	131 302
15	Fa karózása 3 db 200 cm hosszú körmart, csiszolt fenyő karóval, kötözve, kalodázva										
	14	db	4 478	2 907	27%			62 689	40 698	103 387	131 302
	gépi gödörárással (80x80x80 cm), földvíszátoztatással, tányérozással, gyökérnyak										
	védelemmel										
	14	db	4 478	2 907	27%			62 689	40 698	103 387	131 302

KÖLTSÉGVETÉS

A Balaton Fejlesztési Tanács által a 2021. évben meghirdetett, a „Településfejlesztési beruházások támogatása” című pályázati felhívás keretében megvalósuló, a „Klimabarát köztérrelési fejlesztés Balatonfűzfőn” című, P-IT-31/2021 regisztrációs számú projekt

Tételszám	Tétel megnevezése			Egység		Egyesít		Egység ár (Nettó Ft)		ÁFA		Érték összesen (Nettó Ft)		Érték összesen (Bruttó Ft)	
				Menny.		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj			Anyag	Munkadíj		
7/1	Földlabda fa (12/14 méret) telepítése normál talajban.			11	db	27 030	14 173	297 330	155 902	27%		1 231 344	0	453 232	575 605
	gépi gödörással (80x80x80 cm), földvísszatöltéssel, tányérozással, gyökérművek														
	védelemmel														
7/2	Fa dréncsővezése (1,5 m dréncső/fa)			11	db	428	316	4 712	3 478	27%		574 056	0	8 191	10 402
7/3	Fa karózása 3 db 200 cm hosszú komart, csiszolt fenyő karóval, kötözve, kalodázva			11	db	4 478	2 907	49 256	31 977	27%		1 004 292	0	81 233	103 166
11	Novénytelepítéssel munkák 1492/3 hrsz.-ú ingatlanon					0	0								
7/1	Földlabda fa (12/14 méret) telepítése normál talajban.			11	db	27 030	14 173	297 330	155 902	27%		1 231 344	0	453 232	575 605
	gépi gödörással (80x80x80 cm), földvísszatöltéssel, tányérozással, gyökérművek														
	védelemmel														
7/2	Fa dréncsővezése (1,5 m dréncső/fa)			11	db	428	316	4 712	3 478	27%		574 056	0	8 191	10 402
7/3	Fa karózása 3 db 200 cm hosszú komart, csiszolt fenyő karóval, kötözve, kalodázva			11	db	4 478	2 907	49 256	31 977	27%		1 004 292	0	81 233	103 166
8/1	8 Berendezési tárgyak, park objektumok					0	0								
8/1	Külső bútorok					0	0								
	Vandálbiztos, gondozás mentes támlás pad (Gyártó: Buglo, Forgalmazó: Royal-Kert Kft., cikkszám: 6029)			6	db	205 224	0	1 231 344	0	27%		1 231 344	0	1 563 807	260 635
	Vandálbiztos, gondozás mentes hulladékgyűjtő (Gyártó: Buglo, Forgalmazó: Royal-Kert Kft., cikkszám: 6053)			3	db	191 352	0	574 056	0	27%		574 056	0	729 051	
8/2	Tájékoztató tábla (Gyártó: Legnolandia, Forgalmazó: Royal-Kert Kft., Cikkszám: 154090)			6	db	167 352	0	1 004 292	0	27%		1 004 292	0	1 275 451	637 725
	Díszlábú tábla egyoldalas grafikkával			6	db	62 118	0	372 708	0	27%		372 708	0	473 339	
	Írányjelző tábla (Gyártó: Legnolandia, Forgalmazó: Royal-Kert Kft., Cikkszám: 154138)			2	db	25 500	0	51 000	0	27%		51 000	0	64 770	
8/3	Külső bútorok telepítése			1	db	0	644 436	0	644 436	27%		644 436	0	818 434	
	Erdi tornaeszközök					0	0								
	Erdi tornaeszköz - Egyenülítő gerenda (Gyártó: Buglo, cikkszám: 8110)			1	db	364 446	0	364 446	0	27%		364 446	0	462 846	
8/3	Erdi tornaeszköz - Alacsony tolózkodó állvány (Gyártó: Buglo, cikkszám: 8114)			1	db	297 330	0	297 330	0	27%		297 330	0	377 609	
	Erdi tornaeszköz - Húzózkodó állvány (Gyártó: Buglo, cikkszám: SW8202)			1	db	317 220	0	317 220	0	27%		317 220	0	402 869	
	Erdi tornaeszköz - Majonlétra (Gyártó: Buglo, cikkszám: SW8206)			1	db	952 578	0	952 578	0	27%		952 578	0	1 209 774	
8/3	Erdi tornaeszköz - Egyenülítő fonkpálya (Gyártó: Buglo, cikkszám: 8115)			1	db	191 964	0	191 964	0	27%		191 964	0	243 794	
	Erdi tornaeszközök telepítése			1	db	0	932 892	0	932 892	27%		932 892	0	1 184 773	
	Erdi tornaeszközök felülvizsgálata			1	db	0	122 400	0	122 400	27%		122 400	0	155 448	
8/3	Olajos, klímabarát pihenőhely - 4x3/4					0	0								
	Napellenes toálóállomás Universe (Gyártó: Zano, Forgalmazó: Royal-Kert Kft., Cikkszám: 19.055)			1	db	2 915 262	42 840	2 915 262	42 840	27%		2 958 102		3 756 790	
	Szélesség-haladékgyűjtő (Gyártó: Zano, Forgalmazó: Royal-Kert Kft., Cikkszám: 15.452.3)			1	db	815 796	42 840	815 796	42 840	27%		858 636		1 090 468	
8/3	A, B és C típusú madárodúk elhelyezése			6	db	5 100	5 100	30 600	30 600	27%		61 200		77 724	
	Rovarhotel			6	db	11 220	5 100	67 320	30 600	27%		97 920		124 358	
	2,5m x 4m kiterjedésű, két oldalról nyitott pergolák megépítése részletrajz szerint, betonozással			1	db	1 500 000	1 200 000	1 500 000	1 200 000	27%		2 700 000		3 429 000	
9	Térkö burkolat kialakítása 16,62 m ²														
	Burkolati tükör kiemelése gépi erővel, sík terepen - 30 cm mélység			5,2	m ³	0	8 000	0	41 520	27%		41 520		52 750	
	Beton kerti szegély (100x20x5 cm) lerakása beton sávalapba árokással, beton helyszíni keveréssel			20,3	fm	5 500	5 500	111 650	111 650	27%		223 300		283 591	
9	Zúzottkő teherhordó réteg (szemméret: 22-45 mm) kialakítása gépi terítéssel, tömörítéssel, 15 cm vastagságban			2,60	m ³	8 500	8 500	22 100	22 100	27%		44 200		56 134	
	Zúzottkő teherhordó réteg (szemméret: 4-11 mm) kialakítása gépi terítéssel, tömörítéssel, 6 cm vastagságban			1,04	m ³	8 500	8 500	8 840	8 840	27%		17 680		22 454	
	Zúzottkő (2-5 mm) ágyazati réteg kialakítása kézi terítéssel, tömörítéssel, 3 cm vastagságban			0,52	m ³	12 000	9 000	6 240	4 680	27%		10 920		13 868	
9	Térkö lerakása kialakított ágyazatra - típus: Barabás téglakő sárga-piros, 24x12x5 cm (szállítás nélkül)			17,30	m ²	9 600	5 000	166 080	86 500	27%		252 580		320 777	
	Összesen:											26 010 020		33 032 725	
														13 495 514	

Kelt: Balatonfűzfő, 2025. október 2.

Áttelepítendő eszközök megvalósításkori értéke:

cégszerű aláírás

Útépítéssel kapcsolatos minimum követelmények

Balatonfüzfő Város Önkormányzata a Balatonfüzfő 1492/3 és 1493/4 hrsz-ú ingatlanok megosztásával kialakítani tervezett 1489/8 hrsz-ú helyi közúton a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerint létesítendő 16 m szélességű feltárási út létesítése céljából a következő minimum követelményeket határozza meg.

C terhelésű útosztály: /rétegrend/

- C terheléshez rétegrend: min aszfalt 10-14cm;
- 4-5 cm AC 11 kopó F 50/70 (akár modifikált kötőanyagokkal mF a csomóponti környezet miatt)
- 7-8 cm AC 22 kötő F 50/70 aszfaltréteg
- Aszfalt erősítő rács Ckt-ra való 100/100-as
- 20 cm Ckt-4 hidraulikus alapréteg - dilatálva - vágás és kiöntés min e fölé a rács
- 25 cm M45-63 védő, javító réteg ($E_2 > 50 \text{ MN/m}^2$, $\text{Trq} > 95\%$)
- ha gyenge az altalaj / feltöltés felső zóna, talaj erősítés

Minimum követelmények:

- út minimum szélessége 6,50m (kiemelt szegéllyel, és az ívek miatt minimum 3,25m sáv szélesség),
- kétoldali járda, járdák minimum szélessége 2-2,5m gyalogátkelőhellyel (min 3m) középsziget min 2m átkelőnél,
- közvilágítás (járdák környezetében és a kialakítandó út részén) a körforgalom környezetében elhelyezett, azzal megegyező gyártmányú fényforrással,
- csapadékvíz elvezetés útfelületen, illetve a központi terület rész (későbbi fejlesztések csapadékvíz elvezetése és annak befogadóig történő vezetése),
- Kétoldali fasor a HÉSZ rendelkezései szerint (út részü terület parkosítással).

Tanulmányterv több opció vizsgálatával a csomóponthoz való csatlakozással, útvonal vezetéssel belső terület feltárással. (sarokívek - sziget - gyalogátkelőhely stb.)

A tanulmánytervre a vevőnek előzetes közútkezelői egyeztetést, közmű egyeztetést kell lefolytatnia, és arra hozzájárulásokat kell beszereznie.

Az adásvételi szerződés megkötéséig vevőnek be kell szereznie az eladó hozzájáruló nyilatkozatát a részére benyújtott, és a közútkezelői és közmű egyeztetéssel rendelkező tanulmánytervre, mely jóváhagyással egyidejűleg eladó hozzájárulását adja az útépítés megvalósításához az alábbiak szerint a tulajdonát képező ingatlanon.

A vevő legkésőbb az Ingatlanon megvalósított építési beruházás eredményeképpen felépült építmény használatba vételére vonatkozó hatósági engedély vagy tudomásulvétel kiadásáig köteles a jóváhagyott tanulmánytervnek megfelelő helyi közutat (közvilágítással, csapadékvíz elvezetéssel) saját költségviselésével, az önkormányzat meghatalmazásával építési engedélyezési eljárásra tervezettni, arra építési engedélyt beszerezni, azt kivitelezni, arra forgalomba helyezési eljárást lefolytatni, és a végleges forgalomba helyezési engedély kiadását követően a helyi közút létesítésével megvalósult beruházást térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába adni. Amennyiben a térítésmentes tulajdonba adás az eladó részére áfa fizetési kötelezettséget eredményez, az erre vonatkozó áfa összegét a vevő megfizeti az eladó részére.

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

BECSLES.COM



A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, **1492/3 HRSZ-ú és a 1493/4 HRSZ-ú ingatlanokból telekalakítással kialakítandó** 1489/9 HRSZ-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

**Becsles.com Vagyonértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám:

Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma:

Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte:

2025. október 27.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány.....	1.oldal
Helyszíni szemle.....	2.oldal
1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez.....	3.oldal
2, A telek adatai.....	4.oldal
3, A felépítmény helyiségleltárja.....	5.oldal
4, Felépítmény szerkezetei.....	6.oldal
5, Közművek, egyéb információk.....	7.-9.oldal
6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése.....	10.oldal
7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés.....	11.oldal
8, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés: változás után.....	12.-13.oldal
9, Értékelői nyilatkozat.....	14.-15.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek a telekről
2. számú melléklet: Az ingatlan telekalakítási helyszínrajza
3. számú melléklet: Az ingatlanra vonatkozó új szabályozási tervrészlet
4. számú melléklet: Becslői igazolás
5. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:

Név: Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.)

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **Becsles.com Vagyonerőtelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**

Értékelő cég vagyón-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337

Magyar Ingatlanszövetség tagsági száma: 1435/2025

A megbízás tárgya:

Ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 1492/3 és 1493/4 HRSZ-ú ingatlanokból telekalakítással kialakítani tervezett 1489/9 HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló alapú értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:

2025/10/050.

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 1492/3 HRSZ-ú és a 1493/4 HRSZ-ú ingatlanokból telekalakítással kialakítandó 1489/9 HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:

295.292.000.- Ft, azaz

kettőszázkilencvenötezer kettőszázkilencvenkettőezer forint, ill.

757.159.- EUR*

***= 1 EUR = 390 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2025. október 27.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári napban határozzom meg.

BECSLES.COM
Becsles.com Vagyonerőtelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Székesfehérvár
Adószám: 25066337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459

Szántó A. Gábor



Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2025.10.27.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórási minta kínálati / megtörtént adásvételi áron alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	Szántó A. Gábor	Értékbecslő
2.	-	-
3.	-	-
4.	-	-

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

AZONOSÍTÓ LAP (ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2025. október 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: 8175 Balatonfűzfő, Belterület

HRSZ: 1489/9*

*A 1492/3 és 1493/4 HRSZ-ú ingatlanokból a 2. melléklet szerinti helyszínrajz szerint kialakítani tervezett 1489/9 HRSZ-ú ingatlanról.

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: tulajdonjog

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Balatonfűzfő Város Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

Bejegyzett haszonélvező:

nincs bejegyzett jogosultság

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	
------------------	--

A 1492/3 HRSZ-ú ingatlant szennyvízelvezetési szolgalmi jog terheli, melynek jogosultja a Magyar Állam, a tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlója a Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.

A kialakítani tervezett 1489/9 HRSZ-ú ingatlant is terheli a szennyvízelvezetési szolgalmi jog, a 2. melléklet szerinti vázrajz szerint.

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

A telek adatai:

Telek területe	4929 m2				
Övezeti besorolása	<u>belterület</u>		kültérület		zártkert
Formája:	szabálytalan alakú				
Beépítettsége:	ikerház		<u>önállóan álló</u>	Sorház jelleg	társasházi
Településen belüli elhelyezkedése	<u>központi</u>		központhoz közeli	központtól távol fekvő	településszéli
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	<u>vasút</u>		<u>autóbusszal</u>		<u>személygépkocsival</u>
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengerelt kavics	makadám	<u>aszfaltozott</u>
Környező ingatlanok jellege	Településközponti övezet- kereskedelmi- és szolgáltató jellegű ingatlanok				
Telek tájolása, lejtés viszonya	sík domborzat				
Kerítés anyaga:	<u>Nincs</u>	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	fa betételemes drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-				
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:
Szemétgyűjtés módja, gyakorisága	szeméttároló		konténer		<u>nincs</u>
A telek általános megítélése	Átlagosnál nagyobb nagyságú, preferált településközponti elhelyezkedésű				
Környezeti ártalom, szennyezettség	-				
Egyéb felszerelés	Ásott kút		Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás
Panoráma	<u>Nem</u>		Részben	Igen	

Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege: Az ingatlanon lévő pihenést szolgáló műtárgy nem került figyelembe vételre a megbízó kérésének megfelelően

Helyiség	alapterület (m ²)	Redukált hasznos lakó terület	Burkolatok	
			Padlózat	Falazatok
-	-	-	-	-
Összesen redukált alapterület: 0,00 m²				

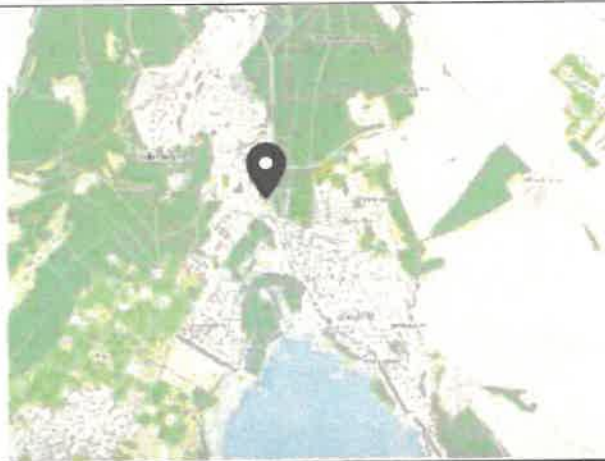
Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	-	-	-
Falazatok	-	-	-
Födémek	-	-	-
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	-	-	-
Tető formája, szerkezete, fedése	-	-	-
Talajnedvesség elleni védelem	-	-	-
Homlokzat vakolata, burkolata	-	-	-
Nyílászárók és üvegezésük	-	-	-
Hőszigetelés jellege	-	-	-
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	-	-	-
Épület becsült építési éve:	-	Legutolsó felújítás éve:	-

Az ingatlanon lévő pihenést szolgáló műtárgy nem került figyelembe vételre a megbízó kérésének megfelelően

Közművek

Elektromos ellátás	380 V		230 V		
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	Közművezetékes		kerti csap	nincs
Melegvíz ellátás	egyedi-	Egyedi:		táv melegvíz	<u>nincs</u>
Fűtés	Központi	Egyedi:		Egyedi -	<u>Nincs</u>
Szennyvízelvezetés	Csatorna	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	nincs
Gázellátás		Hálózatról			Nincs
Egyéb ellátottság	telefon, kábel TV, internet	egyéb I.:	egyéb II.:	klíma	Kamera/riasztó rendszer
Épület körüli vízelvezetés	-				

E-közmű térkép	
Településen belüli elhelyezkedés	
Műholdkép az ingatlanról	

Rövid, szöveges összefoglalás

Telek:	Az ingatlan Balatonfűzfőn, a település központjában közel helyezkedik el. A telek szabálytalan alakzatú, sík domborzatú, a 4929 m²-es (A 1492/3 és 1493/4 HRSZ-ekből kialakítani tervezett 1489/9 HRSZ alapterülete). Megközelíthető jó állapotú 2 nyomvonalú betonozott útburkolaton keresztül, elsődlegesen a Balaton körút felől. A telek nem megosztható, utcafönt felől összközműves. Építészeti besorolása: Vt-19 (15%-osan beépíthető, 12,5m -es építmény magassággal)
---------------	--

Felépítmény:	Az ingatlanon lévő pihenő jellegű műtárgy az értékelés tárgyát nem képezi. Az ingatlanon más jellegű alá- és felépítmény nincsen.
---------------------	---

Összegzés:	Az ingatlan jó állapotú, zöldfelületei megfelelően karbantartottak. Elhelyezkedése a településen belül kitűnő, jól megközelíthető, értékesíthetősége jó. Jelentős káresemény nem történt. Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból kiemelt területen helyezkedik el. A földszinti tér átlagos belmagassága - m. A 16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján, az ingatlan lakhatásra -. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján, az ingatlan -. Az ingatlan a 17/2016. Korm. rendelet alapján, lakás fogalmának -. Az ingatlan a 16/2016. Korm. rendelet alapján, az új lakás fogalmának -. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK), az ingatlanok összesített hasznos nettó redukált területe -m². Az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján az ingatlan komfortfokozata: -
-------------------	---

Forgalmi érték meghatározása: Változás előtti állapot

Piaci helyzetelemzés:

1, Forgalmképés

2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.

3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.

4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% - átlagos**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfüzfő, Belterület	Balatonkenese, Belterület	Balatonalmádi, Belterület	Balatonfüzfő, Belterület
Telek alapterülete (m2)	1026 m2	1615 m2	1040 m2	4929 m2
Telek besorolása	Lke-4	Vt	Vt-16	Vt-19
Domborzati viszonya	sík	Sík	sík	Sík
Közművesítettége	Összközmű leágaztatható az utcafront felől	Összközmű leágaztatható az utcafront felől	Összközmű leágaztatható az utcafront felől	Összközmű leágaztatható az utcafront felől
Eladási ár (Ft)	44.900.000.-	80.000.000.-	42.900.000.-	-
Eladási éve	2025. Q	2025. Q2	2025. Q2	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	43.762.-	49.536.-	41.250.-	-
Korrektíós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	+20 %	+10 %	+10 %	-
Közmű	0 %	0 %	0 %	-
Domborzat	0 %	0 %	0 %	-
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Beépíthetőség	+15 %	+15 %	+15 %	-
Beépíthetőségi korlátozás: mélyvasúti nyomvonal	- 70 %	- 70 %	- 70 %	-
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0 %	-
Összegzett korrektíós tényező (%)	- 35 %	- 45 %	- 45 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrektíós tényező)	28.445.-	27.245.-	22.688.-	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(28.445+27.245+22.688)/3= 26.126.-			

Adásvételi árak 2025. Q1/Q2., saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

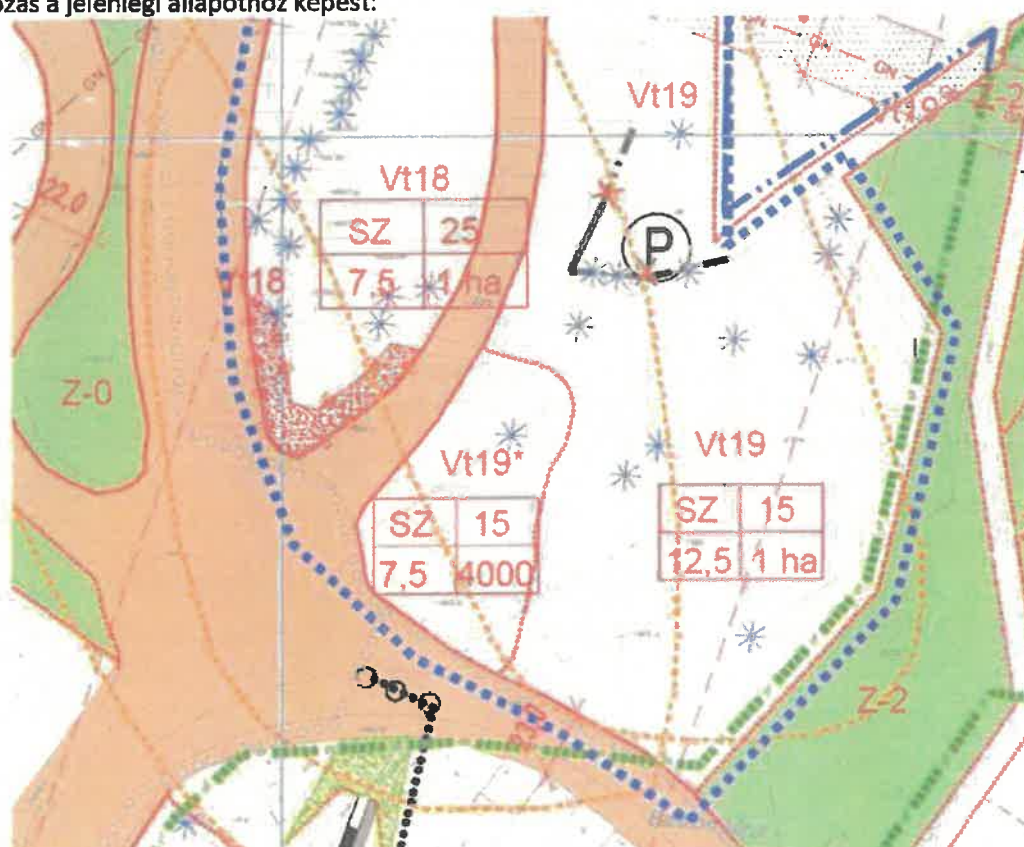
Vfajl: = 26.126.- Ft/m2

VM= 4929 m2 x 26.126.- Ft = 128.775.054.- Ft - kerekítve 128.775.000.- Ft

Változás utáni érték meghatározása

A Balatonfűzfői Önkormányzattól 2025.10.24.-én kapott TERVEZETT szabályozási tervrészlet alapján a fent említett 1493/4 HRSZ-ú ingatlan értékének újrakalkulálása volt a feladatom.

Változás a jelenlegi állapothoz képest:



„Amennyiben tervezett szabályozási vonal vagy övezethatár miatt kerül sor a telekalakításra, úgy a visszararadó telek telekmérete az építési övezetben, övezetben meghatározott minimum értékénél kisebb is lehet.”

Forgalmi érték meghatározása- Szabályozási terv változása után

Piaci helyzetelemzés:

1, Forgalmképés

2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.

3, A megállapított forgalmi érték per-, Igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.

4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% - átlagos**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Balatonfüzfő, Belterület	Balatonkenese, Belterület	Balatonalmádi, Belterület	Balatonfüzfő, Belterület
Telek alapterülete (m2)	1026 m2	1615 m2	1040 mn2	4929 m2
Telek besorolása	Lke-4	Vt	Vt-16	Vt-19*
Domborzati viszonya	sík	Sík	sík	Sík
Közművesítettség	Összközmű leágaztatható az utcafront felől	Összközmű leágaztatható az utcafront felől	Összközmű leágaztatható az utcafront felől	Összközmű leágaztatható az utcafront felől
Eladási ár (Ft)	44.900.000.-	80.000.000.-	42.900.000.-	-
Eladási éve	2025. Q	2025. Q2	2025. Q2	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	43.762.-	49.536.-	41.250.-	-
Korrektíós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	+20 %	+10 %	+10 %	-
Közmű	0 %	0 %	0 %	-
Domborzat	0 %	0 %	0 %	-
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel	0 %	0 %	0 %	-
Beépíthetőség	+21 %	+20 %	+20 %	-
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0 %	-
Összegzett korrektíós tényező (%)	+41 %	+30 %	+30 %	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrektíós tényező)	61.704.-	64.397.-	53.625.-	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(61.704+64.397+53.625)/3= 59.909.-			

Adásvételi árak 2025. Q1/Q2., saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 59.909.- Ft/m2

VM= 4929 m2 x 59.909.- Ft = 295.291.461.- Ft - kerekítve 295.292.000.- Ft

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

A 8175 Balatonfűzfő, Belterület, 1492/3 HRSZ-ú és a 1493/4 HRSZ-ú ingatlanokból telekalakítással kialakítandó 1489/9 HRSZ-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke:

295.292.000.- Ft, azaz

kettőszázkilencvenötezer kettőszázkilencvenkettőezer forint, ill.

757.159.- EUR*

***= 1 EUR = 390 Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2025. október 27.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékecslő függetlenségét korlátozná.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékecslő az ügyfél adó alanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2025. október 27.

BECSLES.COM
Becsles.com Vagyértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.
8000 Székesfehérvár, Széchenyi u. 94
Adószám: 25086337-1-07
Magnetbank: 16200247-10026459



Szántó A. Gábor

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2025. október 27.

Utcafront:



Képek a telekről:



Telken lévő műtárgy (nem értékel):





Boor Attila cv.
Inga! marendő
földvár! marmók,
édes! gazdál szőlők
38220 Balatonboglár, Szőlő u. 26.
Tel.: +36-70-250-88-52
E-mail: boor.attila@net.onl

készítő

Munkaórák: 73 / 2025

BALATONFÜZFŐ

12/24/1944

Admission: 212273/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Az 1489/2, 1492/3, 1493/4 helyraízi számú földrészteltek megosztásáról

Méretarány: 1:1000

A vázrajz méreteit követelőre nem alkalmas!

Cinkoordinaatnik			
Hrsz.	P	Y	X
148977	1	573029	192291
148979	1	573077	192244

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot			
Helyrajzi szám	Airézet m ²	Tertlet ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Airézet m ²	Tertlet ha.m ²	AK
1489/2	kiveti, beépítetlen terület	0,1384	6	7	9	10	12
1492/3	kiveti, beépítésen túlterület	0,4731		1489/7	kiveti, helyi közút	0,0579	
1493/4	kiveti, beépítésen túlterület	0,3766		1489/8	kiveti, helyi közút	0,1372	
				1489/9	kiveti, beépítésen túlterület	0,0929	
		0,4087	-			0,9887	-

A vállalkozás ékarszámának megfigyelésén történik.

Készít: Batatonai M. 2023.10.18

A helyrejel az ábramozdás és terjedelmének helyes.
Ez a zászlók a kultúrától származó egy évig hatályos.

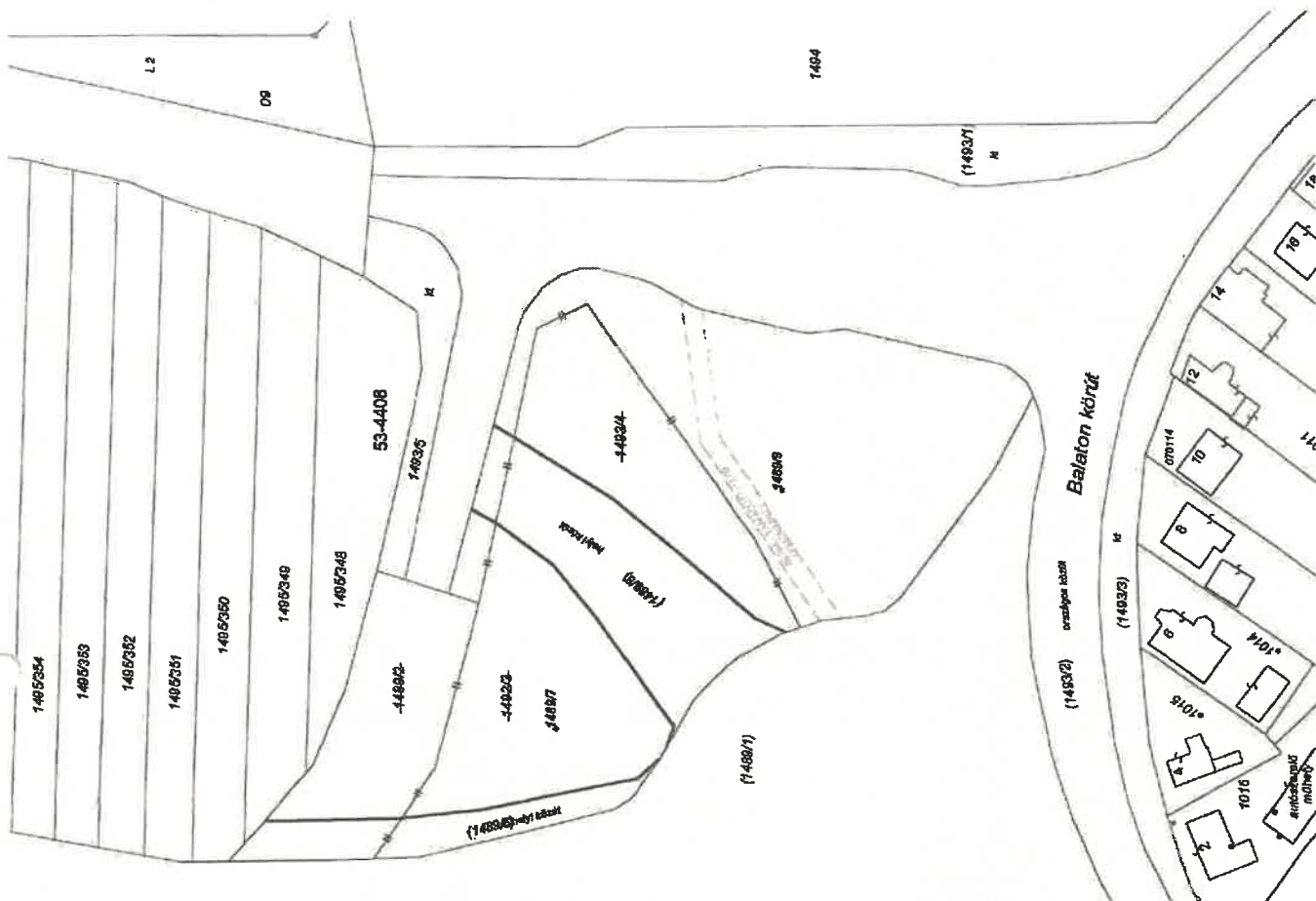
Érdesszék, művelődésház
Fülekendő lg. szám: 7403
Ing. rend. mfn. sz.: 2070/2003
Kamat: 1 év 10 sz.: GD-719-0884

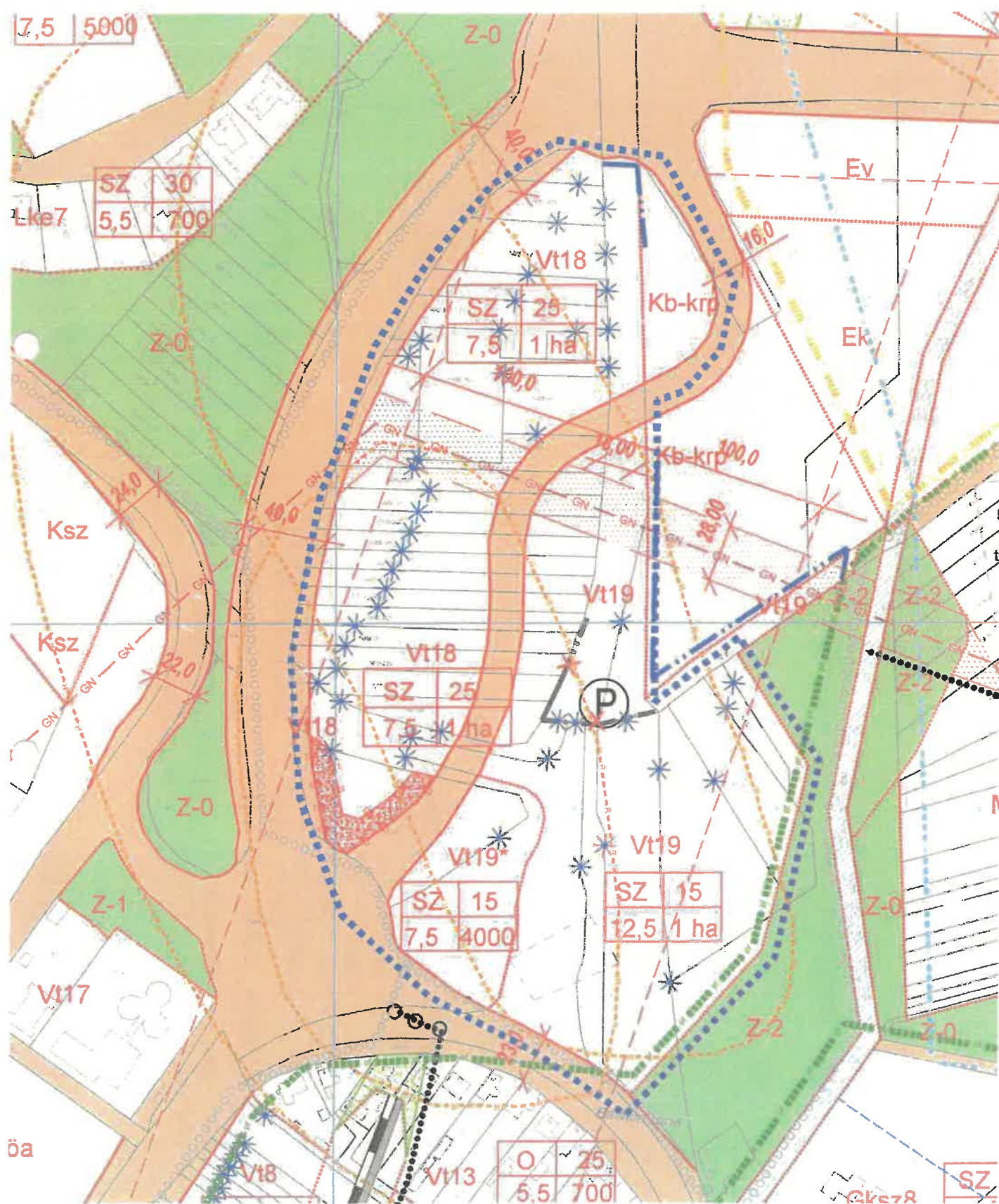
Veszprém, 2025. hó nap

ing. vend. m/n. sr.: 2070/2008
Kamandary kooz.: GD-719-0864

Zárókérdés
P.H.

Boór Attila
földmérő mérnök
8220 Balatonalmádi, Széchenyi u. 26.
Telefon: 70/250-88-52
Adószám: 58494502-1-39







**SZÉKES
FEHÉRVÁR**
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Székesfehérvár Megyei Jogú Város
Címzetes Főjegyzője
8000 Székesfehérvár Városház tér 1.

Ügyiratszám: 03/4451-2/2020

Ügyintéző: Burján Cintia

Telefon: (22/537-128)

Tárgy: **Igazolás ingatlanközvetítői,
és/vagy ingatlanvagyon-értékelő és
közvetítői szolgáltatás bejelentéséről**

Igazolás

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala jegyzője, mint ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság **Becslés.com Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. adószáma: 25066337-2-07) bejelentése alapján az

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

tevékenységet, **1276 nyilvántartási számon** a jegyző által, az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására jogosult **gazdálkodó szervezetekről** vezetett nyilvántartásába bejegyezte.

A bejelentés határozatlan időre szól.

A bejelentés előterjesztésének a dátuma: **2020. augusztus 06.**

Az igazolás a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 23. § (2) bekezdésén alapul.

Melléklet: A bejelentés záradékolt másolata.

Székesfehérvár, 2020. augusztus 25.

Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző kiadmányozási
jogkörében eljárva

Vágó Árpád
irodavezető



Ügyiratszám: KOZP/10308/3/2012
Ügyintéző: Weingartner László
Tel.: 88-549-185

Tárgy: Szántó Gábor üzletszerű ingatlanvagyon-
értékelő és közvetítői tevékenység végzésére irányuló
kérelme.

HATÁROZAT

Szántó Gábor 8229 Csopak, Kossuth u. 72. sz. alatti lakos részére, üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére **engedélyt adok**, s a tevékenység folytatására jogosító engedélyt az engedéllyel rendelkezők Veszprém megyei ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásába az alábbi adattartalommal bejegyzem:

Az engedély nyilvántartási száma: I/328.

A szolgáltató neve: Szántó Gábor

születési helye: Székesfehérvár

születési időpontja: 1986. augusztus 03.

anya leánykori születési neve: Englert Márta Emese

lakcíme: 8229 Csopak, Kossuth u. 72.

értesítési címe: 8000 Székesfehérvár, Kígyó u. 11.

A szolgáltatási tevékenység megjelölése: üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység

A szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv: magyar

A szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) száma: CXB B 261024

A nyilvántartásban szereplő személy köteles a természetes személyazonosító adatainak, lakcímének, értesítési címének, vagy a szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) számának megváltozásáról az eljáró hatóságot a változástól számított nyolc munkanapon belül tájékoztatni.

Az engedély kiadása iránti kérelem költsége 3.000 Ft eljárási illeték, mely a kérelmezőt terheli. Ügyfél az eljárási illetéket hiánytalanul leróta.

Határozatom ellen a határozat közlésétől számított 15 napon belül a Veszprém Megyei Kormányhivatalhoz címzett, de hivatalomnál benyújtható, 5.000 Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

A másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja, ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz, a döntést helybenhagyja, megváltoztatja vagy megsemmisíti.

A fellebbezés elektronikus úton nem nyújtható be.

INDOKOLÁS

A rendelkező részben megnevezett ügyfél a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a



továbbiakban: Lt.) 64/B. §-ában szabályozott üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység folytatásának engedélyezésére irányuló kérelmet nyújtott be hatóságomhoz.

Az ügyfél kérelmében hiánytalanul megjelölte az Lt. 64/C. (3) bekezdésében, valamint az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdésében foglalt adatokat.

Az ügyfél kérelméhez csatolta a büntetlen előéletét igazoló hatósági erkölcsi bizonyítványát, amellyel egyben igazolta, hogy nem áll az engedélyezni kért tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt. Az ügyfél csatolta a 30 napnál nem régebben kiállított közokiratokat, amelyek szerint köztartozásmentes adózó. Az ügyfél a rendelkező részben rögzített bizonyítvány (oklevél) hiteles másolatával igazolta, hogy megfelel a törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítési követelményeknek.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a szolgáltató megfelel az Lt.-ben, valamint a Rendeletben foglalt feltételeknek, ezért részére a rendelkező részben meghatározott tevékenység folytatására az Lt. 64/C. § (1) bekezdése alapján engedélyt adtam, s az engedély megadásával egyidejűleg a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 26. § (1) bekezdése alapján, a 26. § (2) bekezdése, az Lt. 64/D. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 7. § (1) bekezdése szerint vezetett nyilvántartásba bejegyeztem.

Az eljárás során a rendelkező részben felsorolt eljárási illetéken felül más eljárási költség nem keletkezett.

Hatáskörömet az Lt. 64/B. § (1) bekezdése biztosítja, illetékességem az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet 2. §-án alapul.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) és a 99. § (1) bekezdése biztosítja. Az eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.) 29. § (1) bekezdése, a fellebbezésen lerovandó illeték mértékét az Itv. 29. § (2) bekezdése határozza meg.

A fellebbezés illetékének elektronikus úton történő megfizetését az Itv. 73. § (1) bekezdése zárja ki.

Veszprém, 2012. december 17.

dr. Mohos Gábor jegyző
megbízásából:

Weingartner László
Hatósági ügyintéző



MAISZ AJÁNLÁS ÉRTÉKBECSLÉSEK ELVÉGZÉSÉHEZ

- AZ ALÁBBI, 10 OLDAL TERJEDELMŰ AJÁNLÁS A NEMZETKÖZI ÉRTÉKBECSLÉSI GYAKORLAT ALAPJÁN LETT ÖSSZEÁLLÍTVA -

1. Bevezetés

Ennek az ajánlásnak – mint követendő szakmai követelmény-rendszernek - alapvetően az a célja, hogy szakmailag segítse a hazai értékbecslési gyakorlat színvonalának emelését, egységessé tételét és a nemzetközi színvonal elérését.

A legfontosabb jelenlegi hazai rendelkezések

- 25/1997(VIII.1)PM,32/2000.(VIII.29) PM és a 54/1997(VIII.1)FM -

alapvetően a jelzálog típusú értékbecslési gyakorlatra vonatkoznak. Magyarországon sokszor a piaci helyzet fejlettségéből vagy ellentmondásából adódóan gyakran nem teljesíthető az előbb felsorolt rendeletek összes követelménye.

A nem jelzálog típusú értékbecslésekre vonatkozó átfogó magyarországi szabályozás még nem született meg. Ennek hiányában és az EU tagság felé közeledve célszerű lesz átvenni kontinensünkre vonatkozó komplex értékelési szabványokat, az European Valuation Standards szabályozást, melyet 2000-ben adtak ki. (Rövidített neve EVS-2000; Európai Értékelési Szabványok-2000). A 2003-as új és részben átdolgozásra kerülő kiadás (EVS-2003) hazai megjelenéséig is sok területen előre kell lépnie a szakma egészének.

Az az értékbecslő jár el helyesen, aki a mellékelt ajánlások és dokumentumok felhasználásával – ha az adott piaci szegmens erre lehetőséget ad - további vizsgálatokat és elemzéseket is elvégez az elvárható gondosság elvének megfelelően, a feladat professzionálisabb elvégzése érdekében.

2. Alapkövetelmények

2.1. Az értékbecslés formai és alaki követelményei

Az ingatlan legfontosabb azonosító adatai mellett – cím, tulajdoni lap száma, HRSZ, Hivatalos helyszínrajz – meg kell nevezni az ingatlan típusát a következő adatokkal együtt:

- értékelés célja;
- megbízó;
- értékelés során használt feltételezések;
- értékelés során használt módszereket és elveket;
- az ingatlan jelenlegi és lehetséges alternatív használatának módját;
- az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap minden fontos adatát;
- a tulajdonhoz tartozó időleges vagy végleges részjogok ismertetését;
- a földterület nagyságát (térmértékét);
- beépített összes szintterületet;
- ha lehetséges és alkalmazható a nettó (hasznos) alapterület nagyságát;
- övezeti besorolását,
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatának módját;
- helyi ingatlanpiac lényegre törő jellemzését;
- értékelte értéket forintban és kiegészítésként euro-ban kifejezve, ha szükséges, akkor értéksávonban megadva;
- az értékelés dátumát;
- valamint az alkalmazott valutaátváltási rátákat.

Az értékelt ingatlanról legalább 3-4 jó minőségű fényképfelvétel kell az értébecsléshez mellékelni:

- fotó szemből – fő homlokzat;
- fotó hátsó frontról- hátsó homlokzat ;
- utcaképi fotó – szomszédos épületek vagy egyéb fejlesztések;
- jellemző belső részlet – alkalmazott legfontosabb épületszerkezeti megoldások bemutatása.

2.2. Az értébecslés szakmai alapkövetelménye

Az értébecslésnek mindig külön kell meghatároznia a telek és a telken lévő fejlesztések értékét. A telek értékének mindig a vonatkozó hivatalos helyszínrajz által szolgáltatott információkon kell alapulnia. Ennek a hivatalos helyszínrajznak egyértelműen tartalmaznia kell a földterület határait.

Ha valamilyen oknál fogva nem határozható meg egyértelműen a telek térmértéke (nagysága), akkor csak a fajlagos értéket kell meghatározni, illetve egyéb módszerekkel kell meghatározni a telek értékét.

Társasházi albetét telekértékének meghatározása a beépíthetőség intenzitása vagy az úgynevezett „maradványérték” elv szerint történhet.

3. Az értékelési folyamat során figyelembe veendő tények és adatok

Az értébecslési jelentésben ismertetni kell az ingatlan jogi helyzetét, a helyszín ismertetését és a földterületen lévő összes fejlesztést be kell mutatni, épületet és építmény felosztásban. Külön kell ismertetni az ingatlan fejlesztéseinek állapotjellemzőire vonatkozó legfontosabb adatokat és kapcsolódó információt is fel kell sorolni:

- felújítás időpontja és műszaki tartalma;
- karbantartás rendszeressége és műszaki tartalma;
- esetleges rekonstrukció időpontja és műszaki tartalma;

Azonosítani kell a vonatkozó övezeti besorolást, az övezeti besorolás által megengedett használati módokat, funkciókat és minden vonatkozó építési korlátozást. Ezeknek az építésjogi előírásoknak az értékre gyakorolt hatását ugyancsak ismertetni kell.

Be kell mutatni, hogy az ingatlanra milyen adók és adó jellegű fizetési kötelezettségek vonatkoznak.

Külön kell foglalkozni azzal az esettel is, ha az ingatlanra könyvérték (bruttó- és nettó könyvérték) van megállapítva és ez a könyvérték milyen összefüggésben van a piaci (forgalmi) értékkel.

Tárgyalni kell az ingatlanra vonatkozó jelenlegi ingatlanadókat vagy adó jellegű (önkormányzati és hatósági) követeléseket.

Mellékelni, illetve szolgáltatni kell mindazon háttér-információkat, amelyek az értékelt ingatlan közvetlen környezetére (régió, megye, település, településen belüli fekvés) vonatkoznak:

- a megye sajátosságaira (országon belüli sorrendjére);
- legfontosabb gazdasági szektorokra;
- legjelentősebb munkaadókra;
- a gazdasági általános állapotára;
- munkanélküliség jelenlegi arányára;
- és mindazon fontos faktorokra, melyek az ingatlanok értékére hatást gyakorolnak.

Fő adataival jellemezni kell azt a települést, amelynek közigazgatási területén helyezkedik az a vizsgált ingatlan (Az adott terület fejlődik, stagnál vagy visszafejlődési fázisban van...) Ennek a bemutatásnak tartalmaznia kell az ingatlan közvetlen környezetében megvalósuló fejlesztéseket, legfontosabb közlekedési útvonalakat.

Kellő mélységben be kell mutatni a helyi ingatlanpiaci körülményeket, melyek kihatnak az értékelt ingatlanra:

- kínálat-kereslet viszonyát;
- a kihasználatlanság mértékét;
- az értékek alakulásának aktuális trendjét;
- eladási árakat és a bérleti díjakat.

4. Az értékelés első lépése: legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat

A. Beépítetlen földterület esetén

A vizsgálat során elemezni kell a fizikai megvalósíthatóságot, építésjogi engedélyezhetőséget, a gazdaságossági ésszerűséget és a profit-termelőképesség mértékét. Meg kell állapítani, hogy az összes mértékadó/ lehetséges használaton belül melyik használat biztosítja a földterület leggyorsabb és legkevésbé kockázatos megterülését. Ha lehetséges, gazdasági adatokkal alá is kell támasztani a gazdasági elemzést.

Abban az esetben, ha a jelenlegi (vagy tervezett elméleti) használat különbözik attól a használattól, amely a földterület legelőnyösebb használatát jelentené, akkor is azt az értéket kell a földterületre meghatározni, amely a legelőnyösebb használat mellett állna elő.

B. Beépített földterület esetén

Össze kell hasonlítani a meglévő/ jelenlegi fejlesztéseket az ideálisnak tekinthető fejlesztésekkel. Vizsgálni kell, hogy a meglévő fejlesztések megfelelő pótlólagos beruházások/ felújítások után biztosítják-e a magasabb értéket, vagy a meglévő fejlesztéseket gazdaságosabb lenne lebontani és új felépítményekkel helyettesíteni. Az ellenőrzési kritériumok megegyeznek a beépítetlen földterületnél használtakkal: fizikai megvalósíthatóság, építésjogi engedélyezhetőség, gazdaságossági ésszerűség és a profittermelő képesség mértéke.

Az értékbecslőnek fel kell állítania saját végső következtetését a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használatra vonatkozóan. Ez a következtetés egyben a részletes értékbecslési analízis során megfelelő szelektáló szerepet is kap a figyelembe vett összehasonlító piaci adatok vagy bérleti díjak vizsgálata során.

5. Az értékbecslés 3 fő módszere

Az értékbecslése során mindhárom (fő)módszert alkalmazni kell, hacsak valamilyen komoly ingatlanpiaci indoka és akadálya van valamelyik eljárás mellőzésének. A **piaci összehasonlító** módszer alkalmazása mindig megköveteli, hogy az egyes eladásokat/tranzakciókat megfelelő elemző munkával be kell azonosítani és értelmezni kell, különösen kevés tranzakcióval rendelkező ingatlanpiaci szegmensekben. Ha egy jövedelem termelőképessegre tervezett ingatlant kell értékelni, akkor a **jövedelem alapú** megközelítést is kötelező alkalmazni.

Csak kivételes esetekben – 1-3 éves épületek esetében, vagy olyan piaci feltételek között amikor a piaci összehasonlító adatok nem hozzáférhetők - lehet a költségmódszert, mint mértékadó eljárást alkalmazni.

1. Költség Módszer

Ennél a módszernél a becsült érték a földterület (piaci) értékének és a meglévő fejlesztések újraépítésének/ helyettesítési költségének az összege, amelyből előzőleg levonásra került a megfelelő amortizációs foknak megfelelő értékcsökkenés. Ez a módszer mint legfontosabb meghatározó értékmérő megközelítés csak azoknál az ingatlanoknál alkalmazható kizárólagosan, ha a vagyontárgyak 10 évnél fiatalabbak és az értékvesztés mint amortizáció számszerűsíthető, de ugyanakkor nem állnak rendelkezésre a tranzakciók hiányában megbízható piaci összehasonlító adatok és a bevétel-arányos módszer alkalmazása is valamilyen okból korlátokba ütközik.

A telkek eladására vonatkozó összehasonlító adatokat a következőkép kell dokumentálni:

- Fénykép vagy léptékhelyes helyszínrajz (ajánlott);
- pontos cím (ajánlott);
- telek nagysága;
- utcafront mérete (ajánlott);
- az odavezető utak ismertetése;
- telek formája;
- övezeti besorolása;
- legelőnyösebb és leggazdaságosabb használata;
- értékesítés időpontja;
- teljes eladási ár vagy ajánlati ár;
- és megfelelő mértékegységben kifejezett fajlagos eladási vagy kínálati ár.

Térképen is be kell mutatni a vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanokat. Táblázatos formában is meg kell indokolni azokat a kiigazító faktorokat, amelyeket az értékbecslő alkalmazott a piaci összehasonlítás során. Valamint értelmezni kell a megállapított telekértéket. A helyettesítési érték mindig egy összehasonlítási alap és értékösszeg, amely vagy a helyi építési vállalkozók által, hasonló ingatlanok építése során elért vállalkozói árakon vagy megfelelő szakmai fórumokon publikált adatokon alapul vagy tételes költségvetés alapján van kiszámítva. Ebből az kiindulási bázis értékből természetesen első kiigazításként le kell vonni a karbantartási és kisebb kijavítási költségeket. Tehát a meglévő szerkezetet helyettesítő új költségből ez előbb említett összes kijavítási költséget le kell vonnunk, hogy a kiindulási bázis megfelelő összehasonlításként szolgáljon.

A következő lépések során a mérhető, valószínűsíthető és alkalmazható értékvesztéseket kell figyelembe venni. Ezek három fő csoportba oszthatók:

- fizikai;
- funkcionális;
- és gazdasági

értékvesztések, amortizációk vagy adott esetben értéknövekedések.

A **fizikai avultság** az épület figyelembe vett életkora és az adott típusú ingatlanra jellemző gazdaságos élettartamának az arányával (hányadosával) mérhető. A helyettesítési értékből (vagy az újra-előállítási értékből) le kell vonni a kijavítható felújítási költségeket és a fizikai elhasználódás költségeit. A levonás az újraelőállítási/helyettesítési költségből egy százalékos arány meghatározása után történik.

A **funkcionális avultság** pedig azzal a becsült bevételekieséssel jellemezhető, amely az épület sajátos jellegéből adódik. Többek között, ilyen lehet az alacsonyabb/mérsékelt bérleti díj, amelyet a piaci szereplők a kis méretű helyiségek, a felvonók hiánya és egyéb funkcionális hibák miatt fizetnek. Ez a bérleti díj kiesés a megfelelő számszerűsítés után egy alkalmas tőkésítési rátával (negatív) értékke számítható át. Ez az érték pedig a funkcionális hibák eredőjének az értékeként fogható fel, melyet természetesen le kell vonni a helyettesítési értékből.

A **gazdasági avultság** két fő okból származhat. Az egyik az adott piaci értékítéletének, a másik pedig a bérleti díjainak a megváltozásból eredhet. Ezeknek a változásoknak az oka sokszor abból adódik, hogy a piaci elvárások lényegesen megváltoztak az épület létrehozásának időpontja óta. Meg kell becsülni azt a bérleti díjban bekövetkező veszteséget, amely a gazdasági avultságból ered. Ez a veszteség egy megfelelően megválasztott tőkésítési rátával egy negatív értéket eredményez, amely jól jellemzi és egyben számszerűsíti is a gazdasági avultságot.

A Költség-módszerrel becsült érték tehát a földterület (piaci) értékének és a rajta lévő építmények és épületek összesített értékvesztéssel/amortizációjával csökkentett értékének az összege. Az értékmodosító tényezők tehát a következők:

- *fizikai- részben javítható- negatív érték;*
- *funkcionális –részben javítható- negatív érték;*
- *gazdasági –ingatlanon kívüli hatás, nem javítható – értékmodosítás, amely nemcsak negatív, hanem pozitív is lehet)*

2. Piaci összehasonlító módszer

Ennél a módszemél az érték azon alapul, hogy hasonló ingatlanokért hasonló összeget fizetnek az ingatlanpiacon. A módszer alkalmazása során minden összehasonlításba bevont ingatlanról mellékelni kell a következőket:

- fénykép-(ha rendelkezésre áll);
- ingatlan típusa;
- címe;
- telek nagysága;
- bruttó és nettó szintterület- (ha ezek a mérőszámok alkalmazhatók);
- fizikai állapot;
- vizsgált ingatlanhoz való közelség;
- eladás időpontja;
- vevő és eladó személye-(ha rendelkezésre áll);
- teljes eladási ár-(ha rendelkezésre áll);
- valamint megfelelő összehasonlító mértékegység alapján felállított fajlagos összehasonlító ár.

Mivel Magyarországon is eléggé elterjedtek azok a bérleti konstrukciók, melyeknél a bérleti díj alapja valamely külföldi valuta, legtöbbször az EURO vagy az amerikai dollár (USD). Ezért az értébecslés során az értékelés időpontjában érvényes legfontosabb valutaárfolyamokat is fel kell tüntetni. (EURO, DEM, ATS és USD) Mindig mellékelni kell azokat a kiegészítő adatokat, amely a tranzakció pénzügyi vonatkozásait is kifejezik vagy egyéb a tranzakcióra jellemző kiegészítő adatokat. Ha tényleges értékesítések nincsenek vagy ezekről az információ nem hozzáférhető, akkor a nyílt piacon eladásra kínált ingatlanok adatait kell dokumentálni és elemezni. Mindig mellékelni kell egy megfelelő méretarányú térképet, amely nemcsak az értékelt vagyontárgy helyét, hanem az összehasonlításba bevont ingatlanokat is mutatja. Röviden be kell mutatni és elemezni kell azokat a legfontosabb eltéréseket és módosító tényezőket, amely az ingatlanok értékére hatással van.

A legfontosabbak:

- helyszín-elhelyezkedés;
- fizikai állapot;
- övezeti besorolás;
- szomszédos épületek;
- közelben lévő jelenlegi fejlesztések, stb.

Ezekkel a módosító tényezőkkel mint összehasonlítási szempontokkal kell az adott ingatlan megvizsgálni. Az egyes tényezőkénti vizsgálat során mindig elemezni kell, hogy a vizsgált és az összehasonlító ingatlan előnyösebb vagy kedvezőtlenebb az adott („tételenkénti”) összehasonlítás során. Az eljárás során, minden egyes összehasonlítási szempont során külön-külön meg kell határozni azokat a módosító értékeket, amelyek az összehasonlító ingatlant és a vizsgált ingatlan között fennáll, és amely értékeket az érték megállapítás során mint értékmódosító összegeket kell figyelembe venni.

Az adatokat és az eljárást megfelelő összehasonlító táblázatos formában kell bemutatni és közölni. Végül meg kell határozni az ingatlan értékét az összehasonlításba bevont ingatlanok adatai alapján.

3. Jövedelem alapú megközelítés

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. Ha az ingatlan funkciójából adódóan eleve „jövedelem-termelő” ingatlan illetve bérbe adható, akkor ennek a módszernek alkalmazása kötelező.

A vizsgálat során mellékelni kell a bérleti szempontból figyelembe vett összehasonlító adatokat, mégpedig a következő részletezettséggel:

- fénykép;
- ingatlan típusa;
- cím;
- teljes bruttó alapterület;
- bérbe adott terület;
- tulajdonos;
- bérlő;
- bérlet kezdete;
- bérleti időszak;
- összehasonlító és fajlagos bérleti díj megfelelő (ingatlantípusra jellemző) mértékegységben kifejezve.

A magyarországi bérleti konstrukciók miatt csaknem minden esetben az adott valutánemben és vonatkoztatási mértékegységben is megadva; EURO/m²/hó, USD/ingatlan/hó, EURO/szoba-nap; EURO/gépkocsi/óra; EURO/gk/nap; EURO/gk/hónap, stb.

Ha további adatok (a tulajdonos által fizetendő költségek és díjak, biztosítás, személyszállítás, közös területek karbantartása) is hozzáférhetők, akkor azok bemutatása még komplexebbé teheti a vizsgálatot. Ennél a vizsgálatnál is célszerű mellékelni a megfelelő térképet, amely a vizsgált ingatlant és bérleti szempontból - azaz a jövedelem-termelőképeség miatt - az összehasonlításba bevont ingatlanokat tartalmazza. Elemezni és a megfelelő összehasonlítások után meg kell állapítani a jellemző és alkalmazható piaci bérleti díjat a vizsgált vagyontárgyra vonatkozóan. Ennek a becsült/megállapított bérleti díj felhasználásával ki kell számítani a potenciális (ideális és maximális) bevételt.

Ha az adott ingatlanpiaci szegmensben a kihasználatlansági veszteség megfelelően mérhető, akkor meg kell becsülni ezt a veszteségi arányt és ennek alapján kiszámolni az összes veszteséget:

- bérlői fizetések esetleges elmaradása;
- kiköltözés időszaka alatti bevételkiesés;
- kiadatlan területek miatti veszteség;
- felújítás-karbantartás miatti bérleti veszteségek, stb.

A fenti tényezőket - mint bérleti összeg elmaradását - le kell vonni a potenciális bevételből és ekkor megkapjuk a tényleges teljes bevételt.



Iktatószám: P-TF-31 / 22 / 2021.K
Ügyintéző: dr. Horváthné L. Márta
Tárgy: Tájékoztatás

Balatonfüzfő Város Önkormányzata
Szanyi Szilvia polgármester asszony részére

Balatonfüzfő
Nike krt. 1.
8184

Tisztelt Polgármester Asszony!

Kézhezvéve 2025. október 3-án érkezett, *bal/1232-3/2025.* számú levelét, az alábbiakról tájékoztatjuk:

A „Klíma barát közterületi fejlesztések Balatonfüzfőn” című, P-TF-31/2021 regisztrációs számú pályázati projekt kötelező fenntartási időszaka a projekt befejezésétől számított 5 év, melynek lejáratát 2027. október 31.

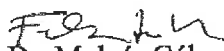
Amennyiben a projekt által érintett 1492/3 és 1493/4 hrsz-ú ingatlanok elidegenítésre kerülnek a kötelező fenntartási időszak letelte előtt, de a levelükben foglaltak szerint a támogatásból ezeken az ingatlanokon megvalósult projektelemeket áttelepítik egy másik területre, abban az esetben nem merül fel az állami támogatás jogosulatlan felhasználása és nem kell számolniuk annak negatív jogkövetkezményeivel, ha betartják az alábbi követelményeket:

- Az új helyszínt úgy kell kiválasztani, hogy megfeleljen az eredeti pályázati kiírás feltételeinek.
- A projektelemek áttelepítését hiánytalanul, legalább ugyanabban a minőségben, méretben, és saját költségükre kötelesek elvégezni.
- A projekthez kapcsolódó BFT-SZK-27/2022 számú támogatási szerződés 5.1. pontja értelmében, ha a projekt által érintett ingatlanok köre a támogatási szerződésben rögzítetthez képest megváltozik, a Kedvezményezett köteles e tényt a tudomására jutástól számított 8 napon belül írásban a Támogatónak bejelenteni.

Jelen előzetes, elvi tájékoztatásunk nem minősül végleges állásfoglalásnak; a Támogató tényleges intézkedése a majdani ügylet összes körülményeit figyelembe véve történik.

Siófok, 2025. 10. 30.

Tisztelettel,


Dr. Molnár Gábor
ügyvezető igazgató



dlw